

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 24/00027 - N° Portalis  
DBX4-W-B7I-SRRV

### ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B 24/373

DU : 23 Février 2024

S.A. CDC HABITAT SOCIAL

CI



Expédition revêtue de  
la formule exécutoire  
délivrée le 23 Février 2024

à Me Diane DUPEYRON

Expédition délivrée  
à toutes les parties

Le Vendredi 23 Février 2024, le Tribunal judiciaire de  
TOULOUSE,

Sous la présidence de Sophie MOREL, *Vice Présidente* au  
Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargé des contentieux de  
la protection, statuant en qualité de Juge des référés, assistée  
de Olga ROUGEOT Greffier, lors des débats et chargé des  
opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 02 Février 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. CDC HABITAT SOCIAL, dont le siège social est sis 33  
AVENUE PIERRE MENDES FRANCE - 75013 PARIS

représentée par Me Diane DUPEYRON, avocat au barreau de  
TOULOUSE

ET

#### DÉFENDEURS

Mme Amassane TOPIANA, domiciliée à AVENUE ALBERT BELLOUSE  
- 31000 TOULOUSE

non comparant, ni représenté

Mme Diane DUPEYRON, domiciliée à AVENUE ALBERT BELLOUSE  
- 31000 TOULOUSE

non comparant, ni représenté

Mme Amassane TOPIANA, domiciliée à AVENUE ALBERT BELLOUSE  
- 31000 TOULOUSE

non comparante, ni représentée

M. Amassane TOPIANA, domicilié à AVENUE ALBERT BELLOUSE  
- 31000 TOULOUSE

non comparant, ni représenté

[REDACTED] TOULOUSE

représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE

### DEFENDEURS INTERVENANTS VOLONTAIRES

[REDACTED] TOULOUSE

représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE

[REDACTED] TOULOUSE

représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE

### EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte d'huissier en date du 29 décembre 2023, la SA CDC HABITAT SOCIAL a fait assigner en référé [REDACTED] aux fins de voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble situé [REDACTED] à TOULOUSE [REDACTED] et obtenir, au visa des articles 555 du Code civil, l'article 2 de la loi du 27 juillet 2023 et s 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 et sous astreinte de 100€ par jour de retard à compter du 8<sup>ème</sup> jour suivant la signification de l'ordonnance à intervenir,

⇨ la suppression du délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

⇨ Leur condamnation in solidum au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer mensuel de chacun des logements à compter du 20 décembre 2023, à savoir :

- 302,64 € pour le logement n°455
- 320,09€ pour le logement n°456,
- 297,97€ pour le logement n°457,
- 321,44€ pour le logement n°458

⇨ leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 2000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

L'affaire, après un premier renvoi, était plaidée à l'audience du 2 février 2024.

La SA CDC HABITAT SOCIAL, valablement représentée, maintient ses demandes et fait valoir que le logement doit être démolit pour construire de nouveaux logements. Des rendez-vous sont prévus à partir du 12 mars 2024. Il ne reste qu'un locataire, [REDACTED] qui doit faire encore l'objet de propositions de relogement qu'il a refusé jusqu'ici mais sait qu'il devra partir au 31 mars 2024 et doit se positionner sur les derniers logements proposés.

Elle explique :

- que l'occupation du logement sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite,
- l'urgence est constituée par le fait que cette occupation empêchent les travaux de démolition et de reconstruction qui permettraient de loger plusieurs familles dans le besoin,
- que la voie de fait est constitué par l'effraction commise pour entrer dans les lieux, l'entèvement des dispositifs anti-effractions et le changement de serrure,



L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite puisqu'il porte atteinte au droit de propriété, protégé par la constitution. Cette situation n'est pas contestée par SA CDC HABITAT SOCIAL et Monsieur Eric CHENEZIN qui reconnaissent ne disposer d'aucun titre pour occuper le logement.

L'urgence alléguée n'est pas démontrée puisqu'aucun calendrier de travaux de démolition n'est produit et que seule des interventions sont programmées alors qu'un locataire est toujours dans les lieux.

En conséquence, le trouble manifestement illicite est caractérisé et justifie le prononcé d'une mesure d'expulsion à l'encontre des occupants identifiés par le commissaire de justice et les intervenants volontaires 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, l'enlèvement de tôle de protection ou d'un quelconque dispositif anti-effraction n'est démontré, puisque la situation antérieure de protection de l'immeuble n'est justifiée par aucun élément. Le fait de changer les serrures ne constitue pas une manoeuvre pour pénétrer dans les lieux mais pour s'y maintenir, ce qui constitue la démonstration de l'occupation des lieux en tant que domicile.

La mauvaise foi ne peut être retenue sans dénaturer le sens de la loi car tous les occupants sans droit ni titre savent qu'ils sont dans l'illégalité, cette disposition ne concerne que les locataires.

Ainsi, aucune voie de fait n'est démontrée pour pénétrer dans les lieux, le fait de changer les serrures ne constitue pas une voie de fait et le commissaire de justice n'a relevé 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.

### Sur la demande de délai supplémentaire

Compte tenu des projets en cours, ce nouveau délai risque d'obérer le début du chantier qui a vocation à loger de nombreuses familles en situation de précarité. La demande sera rejetée.

### Sur l'indemnité d'occupation

La SA CDC HABITAT SOCIAL ne justifie d'aucun préjudice car le logement devait rester inoccupé en vue de sa démolition. Cette demande sera rejetée.

**Sur l'astreinte et 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 contraindre les occupants à quitter les lieux. L'astreinte, s'agissant de personnes en grande précarité ne présente aucun intérêt

**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]

et [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 CDC HABITAT SOCIAL les frais qu'elle a dû engager pour faire valoir ses droits, il convient en conséquence, de condamner solidairement

[REDACTED] au paiement de la somme de 1000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS :**

Le Juge des référés par ordonnance réputée 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] à TOULOUSE ([REDACTED]), dont la SA CDC HABITAT SOCIAL est propriétaire,

A défaut de libération volontaire dans les deux mois suivant le commandement de quitter les lieux, **ORDONNE** l'expulsion de [REDACTED]

[REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique en cas de besoin,

**REJETTE** la demande de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation et d'une astreinte,

**REJETTE** la demande de suppression des délais prévus par les articles L 412-1 et L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

**DIT** n'y avoir lieu à l'octroi des délais supplémentaires prévus par l'article L412-2 du Code des procédures d'exécution,

**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 la SA HABITAT SOCIAL somme de 1000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNE solidairement

aux entiers dépens de la présente instance,

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

Ainsi jugé et mis à disposition du greffe le 23 février 2024 et signé par le juge et le greffier.

LE GREFFIER

LE JUGE



POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE  
LE GREFFIER



23 FEV. 2024

