

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

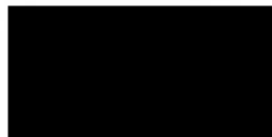
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

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, domiciliant 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^{ème} 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,

- que les locataires ont établi leur résidence dans ces logements et se sont photographiés cagoulés pour revendiquer leur occupation,
- qu'elle justifie du montant du loyer par la production des dernières quittances de loyer,
- que le commissaire de justice a relevé le changement de serrure,
- ils ont affiché les dernières dispositions du Code pénal témoignant de leur conscience d'entreprendre la loi et de leur mauvaise foi, ils se sont constitués un dossier de preuve pour assoir leur occupation de plus de 48h.

Madame [REDACTED] intervenants volontaires et [REDACTED] A, valablement représentés, s'opposent et font valoir qu'aucun élément ne justifie la suppression des délais prévus aux articles L412-1 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution. Il sollicitent en outre, un délai supplémentaire de 6 mois pour quitter les lieux. Ils s'opposent au paiement d'une indemnité d'occupation, à la condamnation à une astreinte et aux demandes fondées sur l'article 700 du Code de procédure civile compte tenu de la précarité de leur situation.

Au soutien de leur position, ils font valoir :

- qu'ils occupent les lieux et ont donc intérêt à agir,
- qu'aucune voie de fait n'est établie, le fait de changer les serrures n'est pas constitutif d'une voie de fait, l'enlèvement des tôles de protection n'est pas démontrée et aucune dégradation n'a été relevée par le commissaire de justice,
- aucune manoeuvre n'est démontrée, le fait de changer de barillet n'a pas permis de pénétrer dans les lieux mais de s'y maintenir,
- sur la mauvaise foi des occupants, ce critère dans les travaux parlementaires n'a vocation à s'appliquer qu'au locataires qui se maintiennent dans les lieux après le prononcé de leur expulsion et n'a pas vocation à s'appliquer aux occupants sans titre, en outre, l'état de nécessité doit être retenu à leur égard, ayant la charge d'enfants en bas âge et ne pouvant accéder aux hébergements d'urgence qui sont saturés,
- qu'ils doivent bénéficier d'un délai supplémentaire de 6 mois car compte tenu de l'âge des enfants, leur expulsion aurait des conséquences d'une particulière gravité,
- que l'urgence pour réaliser des travaux n'est pas démontrée car aucune formalité préalable à la démolition n'est précisée, les occupants ne s'opposent pas à la venue d'entreprises pour la réalisation des diagnostics et la démolition n'est pas aussi imminente que le demandeur tente de le soutenir puisqu'il reste encore un locataire dans l'immeuble qu'ils occupent;
- que les occupants justifient de leur situation : [REDACTED] A est demandeur d'asile, il n'est pas hébergé, n'a aucune ressource et n'a pas le droit de travailler, il sollicite vainement les services du 115 ; [REDACTED] a également le statut de demandeur d'asile, elle est isolée et a été victime de violences, notamment sexuelles et ses appels au 115 n'ont pas abouti ; [REDACTED] anciennement demandeur d'asile, il est accompagné de sa fille de 23 mois et ne parvient à obtenir aucun hébergement d'urgence par le 115,
- ils n'ont qu'un objectif, se mettre à l'abri,
- l'indemnité d'occupation a vocation à compenser un préjudice économique, or dans le cas présent, les logements n'ont plus vocation à être loués donc il n'y a aucun préjudice.

[REDACTED]
[REDACTED] BOZANA, assignés à domicile, n'ont pas comparu.

La décision était mise en délibéré au 23 février 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur l'intervention volontaire de [REDACTED]

[REDACTED] indiquent occuper les lieux, ils seront directement intéressés par la procédure d'expulsion diligentée par la SA CDC HABITAT SOCIAL. Il convient donc de recevoir leur intervention volontaire.

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, protégé par la constitution. Cette situation n'est pas contestée par [redacted] 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

