

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

Le Jeudi 28 Septembre 2023, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

N° RG 23/02215 - N° Portalis  
DBX4-W-B7H-SADT

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 Alyssa BENMIHOUB Greffier, lors des débats et chargé des opérations de mise à disposition.

### ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Après débats à l'audience du 31 Août 2023, 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 ;

N° B 23/2351

DU : 28 Septembre 2023

ENTRE :

S.A.S. CABRIMUR

#### DEMANDERESSE

S.A.S. CABRIMUR, dont le siège social est sis 5 PLACE HELENE BOUCHER - 31130 QUINT FONSEGRIVES

C/

représentée par Me NGUYEN Kiêt, avocat au barreau de TOULOUSE

ET

Expédition revêtue de  
la formule exécutoire  
délivrée le 28 Septembre 2023

#### DÉFENDERESSES

Mme T [REDACTED], demeurant [REDACTED]

à Me NGUYEN Kiêt

représentée par Me CAMBON Charlotte, avocat au barreau de TOULOUSE

*Expédition délivrée  
à toutes les parties*

Mme M [REDACTED], demeurant [REDACTED]  
[REDACTED] TOULOUSE

représentée par Me CAMBON Charlotte, avocat au barreau de TOULOUSE

#### INTERVENTION VOLONTAIRE

Mme S [REDACTED], demeurant [REDACTED]  
[REDACTED] TOULOUSE

représentée par Me CAMBON Charlotte, avocat au barreau de TOULOUSE

## EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte d'huissier en date du 7 juin 2023, la SAS CABRIMUR a fait assigner en référé Madame T [REDACTED] et Madame M [REDACTED], aux fins de voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre d'une maison à usage d'habitation situé [REDACTED] à TOULOUSE [REDACTED] et obtenir, au visa des articles 834 et 835 du Code de procédure civile:

- ⇨ leur expulsion sans délais ainsi que celle de tous occupants de leur chef,
- ⇨ la suppression des délais prévus aux articles L412-1 du fait de la voie de fait commise pour entrer dans les lieux,
- ⇨ supprimer le bénéfice des articles L613-1 à L613-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ⇨ autoriser une expulsion en hiver sans délais
- ⇨ leur condamnation aux entiers dépens,

L'affaire, après un premier renvoi, était plaidée à l'audience du 31 août 2023.

La SAS CABRIMUR, valablement représentée, maintient ses demandes et ne s'oppose pas à la mise hors de cause de Madame M [REDACTED] et l'intervention volontaire de Madame S [REDACTED]

Elle justifie être propriétaire de immeuble occupé par les assignés sans le moindre droit ni titre et explique :

- que l'assignation n'encourt pas la nullité puisqu'elle se fonde sur les articles 834 et 835 du Code de procédure civile et que l'urgence est caractérisée par la nécessité de jouir de son bien acquis le 15 novembre 2022
- que le trouble manifestement illicite est constitué par l'occupation sans droits ni titre des assignés et la voie de fait constituée par le bris de vitres pour pénétrer dans les lieux,
- que les concluantes ont développé des conclusions permettant de constater qu'aucun grief n'est démontré et que la nullité de ce fait n'est pas encourue,
- que Madame [REDACTED] M [REDACTED] disposait bien d'un accord pour se maintenir dans les lieux jusqu'au mois de juin 2023 et qu'elle les a quitté comme convenu, elle n'est donc pas opposé à sa mise hors de cause;
- que depuis deux nouvelles occupantes se trouvent dans les lieux,
- qu'il existe une voie de fait puisque le bris de fenêtre est parfaitement établi par l'huissier de justice par des photos et ses constatations; que Madame M [REDACTED] avait l'accord du propriétaire pour se maintenir dans les lieux qu'elle a occupé paisiblement en accord avec l'ancien propriétaire, elle n'avait donc aucune raison de briser des fenêtres donc cette situation est postérieure à son occupation et enfin la maison était en parfait état et les fenêtres n'étaient pas brisées avant leur entrée dans les lieux, la voie de faits est caractérisée par l'effraction et elle est recevable à voir supprimer tous les délais prévus par le Code des procédures civiles d'exécution,
- elle ne peut jouir de son bien ni le mettre en location,
- la situation des défenderesses ne permet pas de penser qu'elles obtiendront un logement puisque leurs demandes de régularisation de leur séjour ont toute été rejetées.

En réplique, Madame T [REDACTED] et Madame S [REDACTED] valablement représentées, reconnaissent occuper la maison sans droit ni titre mais nient toute voie de fait puisque le bien avait déjà été occupé et le demandeur ne justifie d'aucune dégradation. Elles demandent la mise hors de cause de Madame M [REDACTED] qui n'occupe plus les lieux.

Elle demandent au tribunal de juger :

- que l'assignation est nulle pour défaut de fondement juridique puisque ne sont visé que les articles 834 ou 835 si la demanderesse se prévaut d'une urgence ou d'un trouble manifestement illicite et la demande d'expulsion sans délai ne suffit pas fonder la demande en droit, et place la défense dans l'incapacité de répondre aux moyens,

- elles demandent que Madame M [REDACTED] soit mise hors de cause car elle a quitté les lieux et demande que soit déclarée recevable l'intervention volontaire de Madame S [REDACTED] en qualité d'occupante des lieux depuis l'été 2022,
- ils rappellent que la maison est occupée depuis plusieurs années par Madame M et que cette dernière avait reçu l'accord de l'ancien propriétaire,
- aucune preuve de voie de fait n'est rapportée permettant de dater le bris de vitre ni de les imputer aux occupantes actuelles, ni de démontrer qu'il a servi à entrer dans les lieux,
- en outre, Madame C [REDACTED] est entrée dans les lieux en avril 2023 et Madame S [REDACTED] durant l'été 2022 alors que le logement était occupé par Madame M [REDACTED] depuis août 2021, donc aucune des deux n'avait besoin de commettre une effraction pour pénétrer dans les lieux et aucune photographie avant et après la dégradation n'est produite permettant de la dater de voie de fait imputable aux occupantes, la suppression de la trêve hivernale ne peut être prononcée,
- sur la demande de délais complémentaires : elles rappellent qu'elles sont des mères isolées, avec la charge d'enfants mineurs (6 au total), qu'elles multiplient les démarches pour des logements d'urgence sans succès et que le droit à une vie de famille et un logement est tout aussi important que le droit de propriété et qu'un contrôle de proportionnalité doit être effectué par le juge,
- Madame C [REDACTED] était hébergée à [REDACTED] jusqu'au 27 avril 2023 et il a été mis fin à son contrat d'hébergement, Madame S [REDACTED] est entrée dans les lieux durant l'été 2022 et elle a scolarisé ses enfants à l'école du ressort académique de l'immeuble qu'elle occupe actuellement, leur expulsion auraient des conséquences d'une particulière gravité ainsi que pour leurs enfants scolarisés.
- le propriétaire ne justifie d'aucune urgence à récupérer les lieux

Elles s'opposent à toute condamnation aux dépens du fait de leur absence de revenus.

La décision était mise en délibéré au 28 septembre 2023.

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

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

La SAS CABRIMUR produit une preuve de propriété, justifiant de sa qualité à agir.

#### **Sur la nullité de l'assignation**

L'assignation vise les articles 834 et 835 du Code de procédure civile mais ne les articule pas. Cependant, l'exposé de la demande, permet de constater que la demanderesse demande que soit constaté que les occupantes sont occupantes sans droit ni titre, ce qui constitue un trouble manifestement illicite. Sur l'urgence, aucun moyen n'est développé. La défense avait donc loisir de répondre au deux seuls moyens évoqués à savoir le trouble manifestement illicite et la voie de fait.

#### **Sur la mise hors de cause de Madame [REDACTED] M [REDACTED]**

Les parties s'accordent sur le fait qu'elle a quitté les lieux, elle sera donc mise hors de cause.

#### **Sur l'intervention volontaire de Madame S [REDACTED]**

En tant qu'occupante des lieux, elle justifie d'un intérêt légitime à intervenir volontairement à la procédure, son intervention sera donc déclarée recevable.

#### **Sur la demande d'expulsion des occupants**

L'article 544 du Code civil dispose : *"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. 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'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."*

En application de l'article 835 du code de procédure civile dans son premier alinéa, "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."

Il est constant que 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. Le demandeur ne soutient comme urgence dans ses dernières conclusions que le droit de jouir de son bien acquis le 15 novembre 2022, cependant il ne justifie d'aucune action avant le 7 juin 2023 pour garantir ses droits. Il ne caractérise donc pas d'une urgence particulière.

En conséquence, si le trouble manifestement illicite est caractérisé et justifie le prononcé d'une mesure d'expulsion, l'urgence telle que décrite ne peut servir à argumenter la suppression des délais prévus aux articles L412-1, L412-4 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution. L'expulsion sera prononcée à l'encontre de Madame T [REDACTED] et Madame S [REDACTED].

### **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.*

L'urgence n'étant pas démontrée, il convient d'examiner l'existence d'une voie de fait.

Dans le cas présent, la seule voie de fait alléguée porte sur le bris de vitre d'une porte sans que cette dégradation ne soit datée, ni imputable à une des occupantes ni qu'il soit établi qu'elle a permis de pénétrer dans les lieux par effraction. En effet, il résulte de l'aveu même de la SAS CABRIMUR que Madame M [REDACTED] avait un accord avec l'ancien propriétaire pour occuper les lieux jusqu'en juin 2023. Dès lors, il n'y a aucune raison pour que Madame S [REDACTED] ait procédé à cette effraction alors qu'elle est entrée dans les lieux durant l'été 2022 alors que les lieux étaient occupés par Madame M [REDACTED] ni que Madame T [REDACTED] ait commis cette effraction puisqu'elle était hébergée jusqu'au 27 avril 2023 à MURET et que le constat de l'huissier a été établi antérieurement à son arrivée à savoir le 24 avril 2023.

La SAS CABRIMUR ne justifie d'aucune voie de fait commise pour pénétrer dans les lieux imputables aux occupantes actuelles du bien.

En conséquence, aucun élément ne permet d'écarter les dispositions visées à l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution et sa demande de suppression des délais de la trêve hivernale sera donc rejetée.

Sur l'octroi de délais supplémentaires prévus par l'article L412-2 du Code des procédures civile d'exécution.

Madame T [REDACTED] et Madame S [REDACTED] justifient d'une situation de grande précarité et de la scolarisation de leur enfants. Il leur sera accordé un délais pour quitter au 30 juin 2024.

**Sur la demande au titre des dépens**

Les dépens seront mis à la charge de Madame T [REDACTED] et Madame S [REDACTED], parties perdantes au procès, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS :**

**Le Juge des référés 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 de l'article 834 et 835 du code de procédure civile,

DECLARE recevable l'action de la SAS CABRIMUR,

JUGE qu'il n'y pas lieu de prononcer la nullité de l'assignation,

Mets hors de cause MaDAME M [REDACTED],

Déclare recevable l'intervention volontaire de Madame S [REDACTED],

CONSTATE que Madame Ta [REDACTED] et Madame S [REDACTED] sont occupantes sans droit ni titre de l'immeuble situé [REDACTED] à TOULOUSE [REDACTED] propriété de la SAS CABRIMUR,

Ordonne l'expulsion de Madame T [REDACTED] et Madame S [REDACTED] des lieux occupés et accorde en délai supplémentaire pour quitter les lieux en application de l'article L412-2 du Code des procédure d'exécution **jusqu'au 30 juin 2024,**

A défaut de libération volontaire dans les deux mois suivant le commandement de quitter les lieux, Ordonne le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion de Madame T [REDACTED] et Madame S [REDACTED] et tout occupant de leur chef,

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

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,

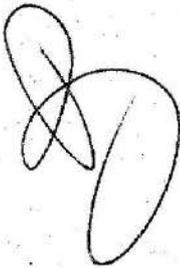
RAPPELLE qu'il appartient au maire de TOULOUSE ou le cas échéant au président de l'établissement public de coopération intercommunale, s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1 du code de la construction, de prendre les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants

CONDAMNE Madame T [REDACTED] et Madame S [REDACTED] aux entiers dépens de la présente instance qui seront recouverts selon les modalités propres à l'aide juridictionnelle,

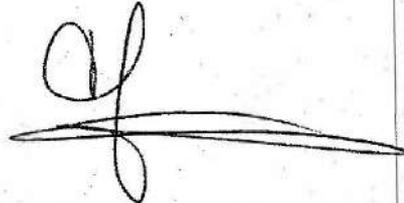
Rappelle que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit,

Ainsi jugé et mis à disposition du greffe le 28 septembre 2023 et signé par le juge et le greffier.

LE GREFFIER



LE JUGE



POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE  
LE GREFFIER

