

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

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

NAC: 70C

N° RG 22/01828
N° Portalis DBX4-W-B7G-Q5YR

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B 22/1732

DU : 16 Août 2022

Société TOULOUSE METROPOLE
HABITAT

C/



Expédition revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 16 Août 2022

à la SELARL CABINET JM
SERDAN

Expédition délivrée
à toutes les parties

Le Mardi 16 Août 2022, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

Sous la présidence de Mélanie RAINSART, *Vice Présidente* au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargée des contentieux de la protection, statuant en qualité de Juge des référés, assistée de Coralie POTHIN Greffier, lors des débats et de Marine GUILLOU, Greffier chargé des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 27 Juin 2022, 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

Société TOULOUSE METROPOLE HABITAT
dont le siège social est sis
7 RUE DE SEBASTOPOL
31000 TOULOUSE

représentée par Maître Jean-manuel SERDAN de la SELARL
CABINET J.M. SERDAN, avocats au barreau de TOULOUSE

ET

DÉFENDEURS



représentés par Me Camille POUGAULT, avocat au barreau
de TOULOUSE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AUTONOMIE DU PEUPLE FRANÇAIS
EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

EXPOSE DU LITIGE

L'office public de l'habitat de la métropole toulousaine (dit TMH) est propriétaire d'une maison sise [REDACTED] TOULOUSE.

Constatant la présence de squatteurs dans la maison, inoccupée depuis le 29 janvier 2019 dans la perspective de travaux de reconstruction, TMH faisait appel à un huissier, qui dressait constat le 12 novembre 2019.

Une plainte était également déposée le 15 novembre 2019.

Par acte d'huissier en date du 11 mai 2022, TMH assignait en référé devant le juge du contentieux de la protection de TOULOUSE, [REDACTED] afin de solliciter :

- Leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef avec le concours de la force publique sous astreinte de 100€ par jour de retard à compter de la présente décision.
- La dispense de tous les délais légaux, ainsi que du sursis mentionné à l'article L412-6 al 1 du CPCE.
- La séquestration des objets mobiliers se trouvant dans les lieux.
- Leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 318,50€ depuis le 24 octobre 2019 et jusqu'à leur départ.
- Leur condamnation au paiement d'une somme de 1000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

A l'audience du 27 juin 2022, représentée par son conseil, TMH maintenait l'intégralité de ses demandes.

[REDACTED] également représentés à l'audience, déposaient des conclusions auxquelles il conviendra de se référer pour un exposé de plus amples motifs, afin de solliciter:

- à titre principal le débouté de TMH de leur demande de suppression du délai légal de deux mois et que leur soit accordée la prorogation de ce délai en application de l'article L412-2 du CPCE.
- que leur soit accordé en outre le bénéfice d'un délai supplémentaire et renouvelable d'un an en application des articles L412-3 et L412-4 du CPCE.
- le bénéfice de la trêve hivernale

Une note en délibéré a été autorisée, afin de permettre au bailleur de justifier des travaux envisagés. Les corisorts [REDACTED] y ont répondu. Par courrier parvenu au greffe le 10 août 2022, la société TMH envoyait de nouvelles pièces, lesquelles ne peuvent être considérées que comme tardives.

L'affaire a été mise en délibéré au 16 août 2022.

MOTIFS

Sur la demande en expulsion de l'occupant

[REDACTED] ne contestent pas être occupants sans droit ni titre du bien, de sorte qu'il convient nécessairement d'accueillir, dans les termes du dispositif ci-après et sous réserve des développements à suivre, la demande d'expulsion.

Sur la force publique

En tout état de cause, il y a lieu d'accueillir la demande de recours à la force publique en tant que de besoin, dès lors que le bailleur n'y aura recours qu'en l'absence d'un départ volontaire de ~~Monsieur Armand LEROY, Monsieur Armand LEROY, Madame Maryam TEMERSOULTANE et Madame Maryam TEMERSOULTANE~~.

Sur la demande de condamnation à une astreinte

Le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre les défendeurs à quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

Sur la demande d'indemnité d'occupation

Il y a lieu de faire droit à cette demande, parfaitement justifiée du fait de l'occupation illicite des locaux.

Toutefois, la somme sollicitée n'étant pas justifiée, il y a lieu de la réduire à 264,97€ correspondant à la conversion en euros du montant du loyer figurant sur le bail de 1995, à savoir 1229,47Frcs, tout en tenant compte de l'inflation intervenue depuis.

Sur le délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du CPCE

L'article L412-1 du code de procédures civiles d'exécution dispose que « 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 [...] ».

Le délai prévu au premier alinéa du présent article 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'existence d'une voie de fait ne saurait résulter de la simple occupation sans droit ni titre des locaux et suppose des actes matériels positifs de la part des occupants, tels que des actes de violences ou d'effraction. Il convient donc que soit rapportée la preuve tant d'un acte matériel de violence ou d'effraction que d'un lien de causalité entre cet acte et la personne occupant sans droit ni titre le logement.

En l'espèce, la sommation interpellative du 12 novembre 2019 mentionne que l'huissier s'est adressé à la seule personne parlant français, à savoir Monsieur ~~Magomco~~ lequel était mineur au moment de l'acte. Ce dernier aurait indiqué qu'ils étaient entrés par la fenêtre.

Lors de la seconde sommation interpellative, du 21 janvier 2022, cette même personne indiquait que la porte était ouverte.

Lors de la plainte déposée par le bailleur, ce dernier mentionnait aux enquêteurs que les ouvertures avaient été murées avec de la tôle et qu'un système d'alarme avait été installé.

Hormis ces éléments, aucune autre preuve n'est apportée pour démontrer l'éventuel voie de fait.

Or, ces éléments ne démontrent en aucun cas l'existence de violence ou d'effraction pour entrer dans le logement. La première sommation interpellative a été faite à l'endroit d'un mineur, sans qu'aucun majeur ne comprenne la teneur des propos échangés. En outre, aucune photographie ou constat ne corrobore la présence de tôles ou la moindre effraction. La présence d'un système d'alarme ne résulte que des propos du bailleur.

Enfin, il y a lieu de relever, s'agissant de l'imputabilité de l'éventuelle voie de fait, que les premières constatations d'occupation illicite ont été faites 11 mois après la fermeture alléguée de la maison par le bailleur, de sorte que le retrait des tôles et du système d'alarme a pu être fait durant ce laps de temps sans que les intéressés n'en soient à l'origine.

Il en résulte que les conditions légales pour prononcer la dispense du délai de deux mois ne sont pas réunies et que ~~Monsieur Armand LEROY, Monsieur Armand LEROY, Madame Maryam TEMERSOULTANE et Madame Maryam TEMERSOULTANE~~ doivent obtenir le bénéfice de ce délai pour quitter les lieux.

Sur la trêve hivernale (L412-6 du CPCE)

L'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « [...] 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 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 »

A titre liminaire, il convient de relever que ce dernier alinéa, offrant au juge une simple possibilité et non une obligation, n'est pas applicable au cas d'espèce, dès lors que l'occupation sans droit ni titre ne concerne pas un garage ou une habitation secondaire mais bien un logement que la société TMH venait d'acquérir pour en faire bénéficier ultérieurement des locataires à titre d'habitation principale.

Néanmoins, la dispense de ce délai ne peut être envisagée qu'en cas de voie de fait, ce qui n'est pas le cas en espèce. Il s'agit donc d'un délai de droit, à moins que le relogement soit assuré dans des conditions suffisantes pour respecter l'unité et les besoins de la famille.

Or, il résulte des pièces produites au débat que malgré plusieurs appels au 115, aucune solution de relogement n'a été proposée aux occupants du logement.

Il y a donc lieu de maintenir auprès de la famille le bénéfice de la trêve hivernale.

Sur la demande de délais supplémentaires (L412-2 à L412-4 du CPCE)

L'article L412-2 du CPCE dispose que « 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. »

Le suivant ajoute « Le juge peut accorder des délais renouvelables 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. (...)»

Enfin L412-4 prévoit que « la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. 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. »

Il convient donc d'apprécier si la mesure d'expulsion emporte des conséquences d'une gravité plus importante que le trouble auquel elle entend mettre fin. Il faut ainsi procéder à un contrôle de proportionnalité entre les intérêts des deux parties.

En l'espèce, il résulte des pièces produites par [REDACTED] ainsi que des développements précédents que ces derniers occupent le bien depuis 34 mois sans qu'aucune difficulté ne soit rapportée.

Il n'est pas contesté que malgré les travaux envisagés, le bien occupé ne présente aucune dangerosité.

produit plusieurs certificats médicaux faisant état d'une épilepsie non stabilisée par un traitement et créant pour cette dernière un risque grave pour son intégrité en l'absence de suivi régulier. Le médecin indique ainsi qu'elle « présente une pathologie invalidante avec risque de crise nécessitant de pouvoir se reposer et prendre ses traitements dans un contexte protecteur. Son état de santé est incompatible avec une vie à rue, cela justifie l'octroi d'un hébergement social. »

L'ensemble des occupants est sans revenus.

Parallèlement le bien est resté sans entretien depuis janvier 2019, date à laquelle il était mis fin au bail de locataires pour que des travaux de réhabilitation puisse être réalisés. Or, il résulte des pièces produites lors de l'audience ainsi que dans le cadre du délibéré que ces travaux n'ont été engagés qu'à compter du 23 décembre 2021, date du dépôt du permis de construire.

Le planning prévisionnel définit deux phases dans les travaux :

- La première entre le 1er septembre 2022 et le 2 janvier 2023 au cours de laquelle les entreprises seront consultées, les diagnostics amiante et plombs réalisés, ainsi que les études géotechniques avec sondages effectués.
- La seconde à compter de janvier 2023 avec le démarrage du chantier proprement dit.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'urgence à la réalisation des travaux est insuffisamment démontrée, dès lors que le bailleur a pu attendre près de trois ans pour déposer le permis de construire, qu'aucun rendez vous avec la moindre entreprise n'est démontré, le seul planning produit n'étant que prévisionnel, que les diagnostics amiante et plombs n'exclut pas l'occupation des locaux, pas plus que la consultation des entreprises.

Les occupants du bien justifient de leur situation personnelle, laquelle témoigne d'une précarité sans aucune mesure avec l'état financier du propriétaire, si les logements ont en outre un caractère social indiscutable, la mise à l'abri de Monsieur Armand ESTU, Monsieur Armand ESTU, Madame Maryam FEMERSOEHANTS W, Monsieur Magomed FEMERSOEHANTS W est de même nature. Ainsi, compte tenu de la crise sanitaire actuel, de la bonne foi des occupants et de la situation respective des parties ; Monsieur Armand ESTU, Monsieur Armand ESTU, Madame Maryam FEMERSOEHANTS W, Monsieur Magomed FEMERSOEHANTS W apparaissent éligibles à des délais supplémentaires qu'il convient de fixer à six mois.

Sur les demandes accessoires

Monsieur Magomed FEMERSOEHANTS W / parties perdantes au procès, supporteront les dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Eut égard à la situation respective des parties, il n'est pas inéquitable de dire que chacun conservera la charge de ses frais et de rejeter la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément aux articles 489, 514 et 515 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Juge des référés, statuant par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

CONSTATONS la compétence du juge des référés en l'absence de contestation sérieuse

CONSTATONS que Monsieur Armand ESTU, Monsieur Armand ESTU, Madame Maryam FEMERSOEHANTS W, Monsieur Magomed FEMERSOEHANTS W occupent sans droit ni titre les locaux sis TOULOUSE.

A défaut de libération volontaire, **ORDONNONS** l'expulsion de Monsieur Armand ESTU, Monsieur Armand ESTU, Madame Maryam FEMERSOEHANTS W ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec l'éventuelle assistance de la Force Publique

CONDAMNONS solidairement Monsieur Armand LEROY, Monsieur Yann LEROY, Madame Maryam LEMERTS et Monsieur Mohamed Maguena à payer à l'office public de l'habitat de la métropole toulousaine une somme de 264,97€ par mois à compter du 24 octobre 2019 et jusqu'à libération complète des lieux.

DEBOUTONS l'office public de l'habitat de la métropole toulousaine de sa demande d'astreinte

RAPPELONS que le sort des meubles est régi par les articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

ACCORDONS à Monsieur Armand LEROY, Monsieur Yann LEROY, Madame Maryam LEMERTS et Monsieur Mohamed Maguena le bénéfice du délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution

ACCORDONS à Monsieur Armand LEROY, Monsieur Yann LEROY, Madame Maryam LEMERTS et Monsieur Mohamed Maguena le bénéfice de la trêve hivernale

ACCORDONS à Monsieur Armand LEROY, Monsieur Yann LEROY, Madame Maryam LEMERTS et Monsieur Mohamed Maguena un délai supplémentaire de six mois pour quitter les lieux

REJETONS la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

CONDAMNE Monsieur Armand LEROY, Monsieur Yann LEROY, Madame Maryam LEMERTS et Monsieur Mohamed Maguena aux entiers dépens de la présente instance,

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

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE
LE GREFFIER