

TRIBUNAL D'INSTANCE
40 Avenue Camille Pujol
B.P. 35847
31506 TOULOUSE cedex 5
Tél : 05.34.31.79.79

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Le Jeudi 05 Avril 2018, le Tribunal d'instance de TOULOUSE,

Sous la présidence de Gonca MURAT, Vice Président au Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE, chargé du service du Tribunal d'Instance, assisté de GOMINET Anne-Françoise, Greffier, lors des débats et Myriam MOLES Greffier chargé des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 26/01/2018, les parties ayant été avisées de la prorogation du délibéré au 23 mars 2018 mais non avisées de la prorogation au 05 avril 2018, initialement prévu au 16 mars 2018 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 :

DEMANDEUR :

SA CITE JARDINS
18 RUE DE GUYENNE BP 90041
31702 BLAGNAC CEDEX
représenté par Me BAYSSET Isabelle de la SCP MARGUERIT-BAYSSET-RUFFI du Barreau de : TOULOUSE

ET :


DÉFENDEURS :


Expédition revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 05/04/2018


à SCP MARGUERIT-BAYSSET-
RUFFI

*Expédition délivrée
à toutes les parties*


représenté par Me DUCOS-MORTREUIL Saskia Du Barreau de :
TOULOUSE


non comparant(e)


non comparant


représentée par Me DUCOS-MORTREUIL Saskia Du Barreau de :
TOULOUSE


représenté par Me DUCOS-MORTREUIL Saskia Du Barreau de :
TOULOUSE

Vu la citation introductive d'instance à la date et entre les parties susvisées :

Par acte du 20 novembre 2017, la SA Cité Jardins, propriétaire d'un logement sis [REDACTED] indiquant que des personnes s'étaient installées sans autorisation dans les lieux, a fait citer [REDACTED] devant le Juge d'instance statuant en référé pour voir :

-entendre ordonner leur expulsion immédiate et celle de tous occupants de leur chef de sous astreinte de 100€ par jour à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir,

-dire et juger que pour mener à bien ladite expulsion, la SA Cité Jardins pourra si nécessaire se faire assister du concours de la force publique et d'un serrurier,

-entendre supprimer le délai prévu pour la trêve hivernal et le délai de deux mois de l'article L412-6 et R411-1 du code des procédures civiles et d'exécution,

-condamner solidairement les défendeurs à payer à la SA Cité Jardins d'une indemnité de 800€ en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût du procès-verbal de constat.

A l'audience du 21 novembre 2017, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 28 novembre 2017, puis à celle du 8 décembre 2017, du 22 décembre 2017, du 26 janvier 2018.

A cette audience, la SA Cité Jardins et CILEO HABITAT, intervenant volontaire, représentés par son avocat, ont sollicité :

-que l'intervention volontaire de CILEO HABITAT soit déclarée recevable,

- qu'il soit dit et jugé que la SA Cité Jardins est mise hors de cause,

-qu'il leur soit donné acte du désistement d'instance et d'action de CILEO HABITAT à l'encontre de Monsieur [REDACTED] qui sont défailants à la procédure et ont quitté les lieux,

-qu'il leur soit donné acte de l'accord convenu entre CILEO HABITAT et Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED]

-et que soient homologués les termes suivants :

.constater que CILEO HABITAT ne s'oppose pas à ce qu'un délai soit accordé à Madame [REDACTED] et tous occupants de leur chef jusqu'au 30 juin 2018 sous la double condition cumulative :

-que les défendeurs quittent les lieux au 30 juin 2018 compte tenu du calendrier de CILEO HABITAT qui doit construire 12 à 14 logements dédiés à de jeunes travailleurs,

-que pendant cette période, ils laissent accéder à l'immeuble au préposé de CILEO HABITAT ou à toute personne qui s'y substituerait pour réaliser les études nécessaires (étude de sol, référé préventif, mesurage, investigation sur la structure, etc...).

.constater que CILEO HABITAT s'engage à prévenir Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] de sa visite au moins 24 heures à l'avance,

.constater l'accord des parties sur la déchéance des délais convenus dans l'hypothèse où les défendeurs ne satisferaient pas à l'un et ou l'autre des engagements pris,

-dire et juger qu'il pourra alors être procédé à l'expulsion immédiate de Madame [REDACTED] ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, avec suppression de tous les délais prévu aux articles L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution, visant le suris hivernal et le délai de 2 mois suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux,

-dire et juger que dans une telle hypothèse, CILEO HABITAT pourra si nécessaire se faire assister du concours de la force publique et d'un serrurier,

-dire et juger que chacune des parties conservera à sa charge ses frais et dépens.

Monsieur [REDACTED] intervenant volontaire, représentés par un avocat, ont sollicité :

-que l'intervention volontaire de Monsieur [REDACTED] soit déclarée recevable,

-qu'il leur soit donné acte de l'accord intervenu entre les parties,

-et que soient homologués les termes suivants :

.CILEO HABITAT accorde à Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] un délai jusqu'au 30 juin 2018 aux conditions cumulatives suivantes :

-les défendeurs s'engagent à quitter les lieux au 30 juin 2018 compte tenu du projet de CILEO HABITAT,

-que pendant cette période, les concluant s'engagent à permettre l'accès à l'immeuble au préposé de CILEO HABITAT ou à toute personne qui s'y substituerait pour réaliser les études nécessaires,

CILEO HABITAT s'engage à prévenir Madame [REDACTED] de sa visite au moins 24 heures à l'avance,

.accord des parties sur la déchéance des délais convenus dans l'hypothèse où les défendeurs ne satisferaient pas à l'un et ou l'autre des engagements pris,

.dans cette hypothèse, il pourra être procédé à leur expulsion immédiate ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, avec suppression de tous les délais prévu aux articles L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution, visant le suris hivernal et le délai de 2 mois suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux, si nécessaire se faire assister du concours de la force publique et d'un serrurier,

.chacune des parties conservera à sa charge ses frais et dépens.

L'affaire a été mise en délibéré au 16 mars 2018, initialement prorogée au 23 mars 2018 puis prorogée au 05 avril 2018 en raison de contraintes de service.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les interventions volontaires

La SA CILEO HABITAT justifie avoir acquis le bien immobilier litigieux de la SA d'HLM « LA CITE JARDINS ». Elle justifie dès lors d'une qualité et d'un intérêt à agir. Son intervention volontaire sera donc reçue.

De même, Monsieur [REDACTED] admet résider dans l'immeuble litigieux sans droit ni titre. Son intervention volontaire sera donc admise, dans la mesure où il justifie d'un intérêt à agir.

Sur les demandes d'expulsion et de délais pour quitter les lieux

Aux termes de l'article 849 du code de procédure civile, "le juge du tribunal d'instance peut 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.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire."

Il convient en premier lieu de prendre acte du désistement d'instance et d'action de CILEO HABITAT à l'encontre de [REDACTED] qui sont défailnants à la procédure et ont quitté les lieux.

Il résulte du procès-verbal de constat d'huissier en date du 15 novembre 2017, que les noms de [REDACTED] étaient affichés sur la porte d'accès de l'immeuble. L'huissier a pu également constater des traces de forçage dans l'encadrement de la porte. Par l'intermédiaire d'une personne se disant traductrice, une femme déclarer résider sur les lieux avec les occupants dont les noms ont été portés sur la porte d'entrée, depuis le 9 novembre 2017. Elle a précisé que 15 personnes occupaient les lieux, dont 8 mineurs. La visite des lieux a été refusée à l'huissier.

L'occupation sans droit ni titre du bien immobilier appartenant à la SA Cité Jardins, constitue, au regard du droit de propriété constitutionnellement garanti, une atteinte au droit de propriété, et par voie de conséquence, un trouble manifestement illicite, auquel il convient de mettre fin en faisant droit à l'accord conclu entre les parties comme suit.

Il y a donc lieu d'ordonner à [REDACTED] de quitter les lieux.

Cependant, compte tenu de l'accord convenu entre les parties, il y a lieu de leur accorder un délai jusqu'au 30 juin 2018 pour quitter les lieux. Ce délai est subordonné au respect des conditions cumulatives suivantes :

- les défendeurs doivent laisser le préposé de CILEO HABITAT ou à toute personne qui s'y substituerait accéder à l'immeuble pour réaliser les études nécessaires,
- CILEO HABITAT doit prévenir Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] de sa visite au moins 24 heures à l'avance, et ce par tous moyens dont la preuve pourra être rapportée.

Si les défendeurs n'ont pas volontairement quitté les lieux au 30 juin 2018, ou si les conditions sus-énumérées ne sont pas respectées, la SA Cité Jardins pourra les faire expulser immédiatement ainsi que tous occupants de leur chef, sans bénéfice des délais prévus aux articles L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution, visant le suris hivernal et le délai de 2 mois suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux, et si nécessaire se faire assister du concours de la force publique et d'un serrurier.

Il y a lieu de laisser à chaque partie la charge de ses propres frais et dépens.

L'ensemble des dispositions de la présente décision est exécutoire par provision.

PAR CES MOTIFS

Statuant en audience publique, le Juge des référés, tous droits et moyens au fond demeurant réservés, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

Déclare recevable l'intervention volontaire de la SA CILEO HABITAT et de Monsieur [REDACTED]

Constate que logement sis [REDACTED], est occupé sans droit ni titre par [REDACTED]

Dit que ces derniers devront quitter les lieux ainsi que tous occupants de leurs chefs,

Laisse à [REDACTED] un délai jusqu'au 30 juin 2018 pour quitter les lieux à la condition que :

- qu'ils laissent le préposé de CILEO HABITAT ou à toute personne qui s'y substituerait accéder à l'immeuble pour réaliser les études nécessaires,
- CILEO HABITAT les prévienne de sa visite au moins 24 heures à l'avance, et ce par tous moyens dont la preuve pourra être rapportée,

Dit qu'à défaut de quitter volontairement avant les lieux avant le 30 juin 2018, ils pourront en être immédiatement expulsés, ainsi que tous occupants de leur chef, avec le concours de la force publique, et d'un serrurier, sans bénéfice de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution, et de la trêve hivernale prévu à l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

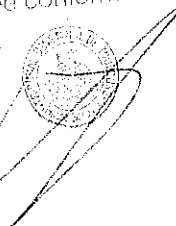

Laisse à chaque partie la charge de ses frais et dépens,

Rappelle que la présente ordonnance est de plein droit assortie de l'exécution provisoire,

Ainsi jugé le 05 avril 2018.

LE GREFFIER

Pour expédition certifiée conforme
Le Greffier



LE PRESIDENT

