

MINUTE N° :  
DOSSIER : N° RG 25/00361 -  
N° Portalis  
DBX4-W-B7J-TXZQ  
NAC: 70C

Copie certifiée conforme  
délivrée le

à Me Camille POUGAULT  
à la SELARL SELARL LEFEVRE-LE  
BIHAN

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE  
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 13 MAI 2025

**DEMANDERESSE**

**S.C.I. FUEGO**, dont le siège social est sis 1 impasse du Louradou - 31180 ROUFFIAC  
TOLOSAN

représentée par Maître Caroline LEFEVRE-LE BIHAN de la SELARL SELARL LEFEVRE-LE  
BIHAN, avocats au barreau de TOULOUSE

**DÉFENDEURS**

**M.** [REDACTED], demeurant [REDACTED] - 31500 TOULOUSE

représenté par Me Camille POUGAULT, avocat au barreau de TOULOUSE

**Mme** [REDACTED], demeurant [REDACTED] - 31500 TOULOUSE

représentée par Me Camille POUGAULT, avocat au barreau de TOULOUSE

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Lors des débats à l'audience publique du 08 avril 2025

**PRÉSIDENT** : Robin PLANES, Premier Vice-Président Adjoint

**GREFFIER** : Audrey LEUNG KUNE CHONG, Greffier

**ORDONNANCE :**

**PRÉSIDENT** : Robin PLANES, Premier Vice-Président Adjoint

**GREFFIER** : Audrey LEUNG KUNE CHONG, Greffier

Prononcée publiquement par mise à disposition au greffe,

## EXPOSE DU LITIGE

La SCI FUEGO est propriétaire d'un bien immobilier sis [REDACTED] à Toulouse (31000).

Plusieurs personnes vivant à la rue y ont trouvé refuge et l'occupent depuis plusieurs mois. Il s'agit de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] et leur trois enfants.

Par acte de commissaire de justice en date du 21 février 2025, la SCI FUEGO a assigné Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED], devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse, principalement aux fins d'expulsion.

L'affaire a été examinée à l'audience du 08 avril 2025.

La SCI FUEGO demande au juge des référés, au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile et L.412-1 et L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution, de :

- **constater** que Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre des locaux commerciaux du [REDACTED] à Toulouse (31000) qui lui appartiennent et pour lesquels ils ont pénétré dans les lieux par voie de fait,
- **ordonner** l'expulsion, au besoin avec l'aide et assistance de la force publique, des locaux commerciaux du [REDACTED] à Toulouse (31000), de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED], occupants sans droit ni titre, ainsi que celle de tous biens et occupants de leur chef, sans délai,
- **condamner** Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] à lui payer la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens y compris les sommes découlant des deux procès-verbaux de constat.

De leur côté, Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] demandent au juge des référés, de :

principalement :

- **déclarer** l'incompétence du tribunal judiciaire de Toulouse au profit du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse,
- **ordonner** que le dossier soit transmis au greffe du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse une fois le délai de recours expiré par application des dispositions de l'article 82 du code de procédure civile,

subsidièrement :

- **débouter** la SCI FUEGO de sa demande de suppression du délai de deux mois mentionné à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- **accorder** aux consorts [REDACTED] la prorogation du délai prévu à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution, sur le fondement de l'article L.412-2 du même code,
- **accorder** aux consorts [REDACTED] le bénéfice d'un délai supplémentaire d'un an sur le fondement des articles L.412-3 et L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution,
- leur **accorder** le bénéfice de la trêve hivernale par application de l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution
- **débouter** la SCI FUEGO de sa demande au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et toutes demandes contraires,

Sur les moyens de fait et de droit développés par chaque partie, il sera renvoyé à l'assignation et à ses conclusions versées au soutien des débats oraux, et ce, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré au 13 mai 2025.

## MOTIFS DE LA DECISION

### \* Sur l'exception d'incompétence

Les consorts [REDACTED], qui reconnaissent ne bénéficier d'aucun droit ni titre à occuper ce bien immobilier, invoquent l'article L.213-4-3 du code de l'organisation judiciaire selon lequel « *Le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre* ».

Par ailleurs, l'article L.211-3 du même code dispose « *Le tribunal judiciaire connaît de toutes les affaires civiles et commerciales pour lesquelles compétence n'est pas attribuée, en raison de la nature de la demande à une autre juridiction* ».

Sur la base de ces fondements légaux, ils soulèvent une exception d'incompétence au profit du juge des contentieux de la protection dans la mesure où l'usage qu'ils ont des lieux est selon eux, un usage d'habitation.

La SCI FUEGO conteste ce raisonnement. Elle explique que les lieux occupés ont une destination commerciale qui fonde la compétence matérielle du juge des référés du tribunal judiciaire.

Il est exact qu'une compétence matérielle concurrente existe en matière d'expulsion d'occupants sans droit ni titre tenant à la nature du local occupé, mais surtout de l'usage qu'en font les occupants.

En l'espèce, il résulte de la lecture du titre de propriété du 29 juin 2010, que l'immeuble situé section [REDACTED] au [REDACTED] à Toulouse est « *un immeuble en nature de maison, partie a usage d'habitation et partie à usage commercial* ».

Il est justifié que les consorts [REDACTED] et leurs enfants occupent ce local jours et nuits sans discontinuer, depuis plusieurs semaine selon un usage d'habitation, à tel point qu'ils ont mentionné leur nom « *famille [REDACTED]* » sur la boîte aux lettres. La nature mixte c'est à dire qui possède à la fois une destination d'habitation et une destination commerciale, permet aux consorts [REDACTED], dont il est constant qu'ils ne disposent d'aucun autre logement, d'effectuer une habitation effective puisque ce local mixte possède des pièces d'eau (cuisine, WC et salle de bains).

Il est donc démontré et non sérieusement contestable que les consorts [REDACTED] et leur enfants « *occupent aux fins d'habitation (un immeuble bâti) sans droit ni titre* ». C'est ce qui a été déclaré au commissaire de justice venu dresser un procès-verbal de constat.

La compétence matérielle du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse est donc avérée en vertu du texte précité.

Il sera fait droit à l'exception d'incompétence dans les conditions fixées au dispositif de la présente décision.

L'ensemble des prétentions seront donc réservées à ce stade, y compris les dépens de l'instance.

### PAR CES MOTIFS

**Nous, Monsieur PLANES, juge des référés, assisté par Madame LEUNG KUNE CHONG, faisant fonction de greffière, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, mise à disposition au greffe, et rendue en premier ressort :**

Au principal, **RENOYONS** les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais d'ores et déjà :

**FAISONS** droit à l'exception d'incompétence soulevée par Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ;

**DECLARONS** le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse matériellement incompétent pour statuer sur l'action introduite par la SCI FUEGO, formée à l'encontre de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED], et portant le n° RG 25/00361 ;

**DECLARONS** le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse statuant selon la procédure de référé, matériellement compétent pour statuer sur l'action introduite par la SCI FUEGO, formée à l'encontre de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] et portant le n° RG 25/00361 ;

**DISONS** que le dossier de l'affaire, avec une copie de la présente décision, sera aussitôt transmis au greffe du pôle proximité et protection du tribunal judiciaire de Toulouse (Site Camille PUJOL) à défaut d'appel dans le délai légal ;

**RESERVONS** toutes autres demandes et notamment celles formées au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

**RESERVONS** les entiers dépens de la présente instance, qui seront tranchés par la juridiction compétente de renvoi ;

**RAPPELONS** que la présente décision est exécutoire de droit.

**Ainsi jugé et mis à disposition au greffe le 13 mai 2025**

**LA GREFFIÈRE**

**LE PRÉSIDENT**