

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 23/02418 - N° Portalis
DBX4-W-B7H-SBOE

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B

23 12975

DU : 18 Décembre 2023

S.A.S. BART INVEST, prise en la
personne de son président,
Monsieur Thomas SORO

C/
P Y
R Y

Expédition revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 18 Décembre 2023

à Me Clémence DURAND

Expédition délivrée
à toutes les parties

Le Lundi 18 Décembre 2023, le Tribunal judiciaire de
TOULOUSE,

Sous la présidence de Ariane PIAT, *Juge* au Tribunal judiciaire
de TOULOUSE, chargée 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 01 Décembre 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 ;

ENTRE :

DEMANDERESSE

S.A.S. BART INVEST, prise en la personne de son président,
Monsieur Thomas SORO, dont le siège social est sis 50
BOULEVARD DE STRASBOURG - 31000 TOULOUSE

représentée par Maître Nicolas MATHE de la SELARL LCM
AVOCATS, avocats au barreau de TOULOUSE

ET

DÉFENDEURS

Mme P Y, adresse

M. R Y, adresse

représentés par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de
TOULOUSE

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier du 16 juin 2023, la société BART INVEST a assigné Madame P Y et Monsieur R Y devant le juge des contentieux de la protection statuant en référé, sollicitant :

- l'expulsion de Madame P Y et Monsieur R Y ainsi que de tout occupant de leur chef de la parcelle n°P, sis adresse, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir, au besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,
- la suppression du délai de 2 mois prévu à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- la condamnation de Madame P Y et Monsieur R Y au paiement de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et des entiers dépens.

Les parties ont sollicité plusieurs renvois du dossier.

A l'audience du 01 décembre 2023 où elle est représentée par son conseil, la société BART INVEST se réfère à ses conclusions, par lesquelles elle maintient ses demandes et sollicite en outre que son action soit déclarée recevable et que les demandes reconventionnelles de Madame P Y et Monsieur R Y soient rejetées.

A l'appui de ses prétentions, la société BART INVEST se prévaut de la promesse de vente signée le 04 avril 2023 concernant la maison d'habitation cadastrée n°P, adresse et indique qu'elle a qualité et intérêt à agir sur le fondement de l'article 31 du code de procédure civile. Elle précise que cette promesse de vente vaut vente, en application de l'article 1589 du Code civil, et qu'elle a acquis le statut de propriétaire, le transfert de propriété intervenant à la date de la signature de la promesse de vente. Elle excipe de l'occupation de la maison, sans droit ni titre, par Madame P Y et Monsieur R Y constatée par une sommation interpellation en mars 2022. Elle ajoute que le juge des référés a compétence sur le fondement de l'article 835 du code de procédure civile, au vu du trouble manifestement illicite qu'elle subit, sans qu'il soit besoin de démontrer une urgence. Elle motive sa demande de suppression du délai de 2 mois par le fait que Madame P Y et Monsieur R Y ont investis les lieux par voie de fait et s'y maintiennent de mauvaise foi, alors qu'ils ont fait l'objet d'une sommation interpellation en mars 2022 et qu'ils bénéficient d'une décision d'attribution urgente d'un logement social du 14 septembre 2022. Elle s'oppose à l'octroi d'un délai de 12 mois sur le fondement des articles L.412-2, L.412-3 et L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution, compte-tenu de la voie de fait de Madame P Y et Monsieur R Y. Elle indique que leur droit à la vie privée, tel que prévu par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'Homme, ne fait pas échec à leur expulsion, du fait de son droit de propriété. Elle déclare que Madame P Y et Monsieur R Y ont disposé de 4 ans pour chercher un logement licite et ne justifient pas de leur situation financière.

Madame P Y et Monsieur R Y, représentés par Maître Clémence DURAND, se réfèrent également à leurs conclusions écrites. Ils sollicitent in limine litis que les demandes de la société BART INVEST soient déclarées irrecevables. En tout état de cause, ils sollicitent que la société BART INVEST soit déboutée de l'ensemble de ses demandes et qu'ils leur soient octroyés des délais supplémentaires de 12 mois pour quitter les lieux.

Au soutien de leurs demandes, Madame P Y et Monsieur R Y indiquent que la société BART INVEST n'est pas le propriétaire des lieux et n'a pas intérêt et qualité à agir. Ils ajoutent que la société BART INVEST ne justifie d'aucune urgence justifiant qu'elle agisse en référé, le logement étant vacant depuis 2014 et occupé par les défendeurs depuis

2019, sans qu'aucun projet ne soit allégué ou établi concernant le logement. Ils font valoir qu'ils ont droit au délai prévu par l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, le logement étant leur lieu d'habitation. Ils précisent qu'il n'est pas démontré qu'ils sont entrés dans le logement par voie de fait, ayant occupé les lieux après le départ d'un précédent occupant sans droit ni titre. Ils indiquent demander un délai supplémentaire sur le fondement des articles L.412-2, L.412-3 et L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution, du droit au respect de leur vie privée et familiale, garanti par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, du droit constitutionnel au respect de leur dignité humaine et de l'intérêt supérieur de l'enfant résultant de l'article 3-1 de la convention internationale relative aux droits de l'enfant. Ils évoquent l'absence d'entrée par voie de fait de leur part et leur occupation paisible du logement, le désintéressement du propriétaire pour le bien qu'ils occupent, la signature par la société BART INVEST d'une promesse de vente mentionnant explicitement le fait que le bien était occupé et leur absence de solution de relogement, malgré les procédures qu'ils ont pu engager.

L'affaire a été mise en délibéré au 18 décembre 2023.

MOTIFS

Sur la qualité et l'intérêt à agir de la société BART INVEST

En application de l'article 31 du code de procédure civile, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

L'article 122 du code de procédure civile énonce que constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Selon l'article 1124 du Code civil, la promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.

Conformément à l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain. La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte.

En présence d'une promesse de vente unilatérale, le juge peut retenir, par une appréciation souveraine des clauses ambiguës de l'acte, que le bénéficiaire de la promesse unilatérale bénéficie d'un « droit de caractère immobilier » l'autorisant par exemple à donner à bail le bien, s'il est entré en jouissance de l'immeuble et mis en possession réelle de l'immeuble (Civ. 2^e, 12 janvier 1994).

En l'espèce, l'objet du contrat produit aux débats est une « *promesse unilatérale de vente* » (p.4), le bénéficiaire se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation et les parties convenant d'un prix de vente « *en cas de réalisation* » payable comptant « *le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse* » (paragraphe « *prix* », p.9). Cette promesse est soumise aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, selon le paragraphe

« Force exécutoire de la promesse » (p.8), et non à celle de l'article 1589 du Code civil. Enfin, il est prévu que le bénéficiaire de la promesse deviendra propriétaire du bien « le jour de la constatation de la vente en la forme authentique » (paragraphe « propriété jouissance », p.9) et l'entrée en jouissance n'est pas prévue de façon anticipée, le promettant s'engageant à maintenir le bien dans son état actuel et à remettre les clés le jour de la vente définitive (paragraphe « dispositions transitoires » p.25 et 26 et « conventions particulières – visites – information des parties » p.27).

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que la société BART INVEST n'est bénéficiaire que d'une promesse unilatérale de vente, dont il n'est pas démontré qu'elle a été réalisée, et n'établit pas être propriétaire du bien, ni même bénéficiaire d'un droit réel sur le bien. Elle ne démontre pas que la promesse de vente a été réalisée avant l'assignation ou même avant le 8 septembre 2023, délai au bout duquel elle perdait tout droit sur le bien. De fait, elle ne démontre pas avoir qualité et intérêts pour agir en expulsion du bien et faire cesser le trouble manifestement illicite dont elle n'est pas la victime directe.

Aussi, il convient de dire son action irrecevable.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des contentieux de la protection, statuant en référé, par mise à disposition au greffe, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

DECLARONS irrecevable l'action de la société BART INVEST pour défaut de qualité à agir ;

CONDAMNONS la société BART INVEST aux dépens ;

RAPPELONS que l'ordonnance est de plein droit exécutoire par provision.

Le Greffier



POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE
LE GREFFIER



20 DEC. 2023

Le Juge

