

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

Le Mardi 28 Mai 2024, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

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 Coralie POTHIN Greffier, lors des débats et charge des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 23 Avril 2024, 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

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE
dont le siège social est sis 7 RUE RENE LEUC
31500 TOULOUSE

représentée par Maître Marie-laurence GINESTA de la SCP SCP FLINT - SAINT GENIEST - GINESTA, avocats au barreau de TOULOUSE

DU : 28 Mai 2024

L'ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER LOCAL (EPFL) DU
GRAND TOULOUSE

ET

DÉFENDEURS

C/

Copie revêtue de
la formule exécutoire,
délivrée le 28 Mai 2024

à la SCP FLINT-GENIEST
GINESTA

Copie certifiée conforme
délivrée le 28/05/24
à toutes les parties

URAND, avocat au barreau de TOULOUSE

non comparant, ni représenté

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte d'huissier en date du 13 février 2024, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DU GRAND TOULOUSE a fait assigner en référé

occupants sans droit ni titre d'un immeuble comprenant trois appartements situés
4 rue Fenouillet à TOULOUSE (31200) cadastré 829AX 228 et 829 AX 229 et obtenir, au visa
des articles 834 et 835 du Code de procédure civile :

- ↳ leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique en cas de besoin, et ordonner l'enlèvement de tous objets pouvant s'y trouver,
- ↳ la suppression des délais prévus aux l'article L412-1et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution,
- ↳ leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 1.000€ par mois à compter du 25 novembre 2023,
- ↳ leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 2.000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens,

L'affaire, après un premier renvoi, était examinée à l'audience du 23 avril 2024.

L'EPFL DU GRAND TOULOUSE, valablement représenté, maintient ses demandes et fait valoir que :

- que l'occupation du logement sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite,
- que la suppression du délai prévue à l'article L412-1 est justifiée par l'occupation irrégulière des lieux d'autant qu'ont été relevées par l'huissier de justice le changement de serrure, et qu'en outre, la voie de fait est caractérisé par l'occupation d'un bien appartenant à autrui et le changement serrure et que la mauvaise foi est caractérisée, justifiant la suppression des délais,
- sur sa qualité à agir, en réponse aux conclusions de Monsieur [REDACTED] y justifie d'une attestation de propriété établie par Maître CAUHAUPE,
- que l'occupation sans droit ni titre ne leur permet pas d'occuper un logement de façon gratuite,
- de rejeter le délai supplémentaire faute de fournir des éléments sur leur situation personnelle et sociale et que Monsieur [REDACTED] ne justifie pas de recherche de logement social avant le mois d'avril et qu'il sollicite un procès alors qu'il est seul.

Monsieur [REDACTED] valablement représenté, demande au tribunal de rejeter la demande de suppression des délais prévus aux articles L412-1 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, de lui accorder un délai supplémentaire de trois mois pour quitter les lieux et un délai supplémentaire de 6 mois renouvelable en application des dispositions des articles L412-3 et L412-4 du code précité, outre la trêve hivernale et de rejeter la demande de condamnation à une indemnité d'occupation et aux frais accessoires.

Il explique :

- qu'à plusieurs reprises une personne s'est présentée indiquant être le nouveau propriétaire des lieux et un promoteur, dont le demandeur doit justifier de sa qualité de propriétaire actuel du bien,
- qu'il n'a commis aucune dégradation pour pénétrer dans les lieux et que le changement de serrure ne constitue pas une voie de fait mais manifeste la volonté d'établir un domicile, et en outre, elle ne peut lui être imputé,
- sur la mauvaise foi de l'occupant, les travaux parlementaires ont clairement établis que cette circonstance visait les locataires ayant fait l'objet d'une décision d'expulsion, en outre, la mauvaise foi doit être prouvée, et ne peut être établie par la seule occupation sans droit ni titre et il doit être tenu compte de l'état de nécessité, caractérisé par l'insuffisance du logement social en France,
- aucune urgence à libérer les lieux n'est alléguée puisqu'aucun projet n'est en cours sur cette immeuble,
- aucune indemnité d'occupation n'est due dans la mesure où l'immeuble a vocation à rester vide en attendant sa démolition.

La décision était mise en délibéré au 28 mai 2024.

SUR QUOI, MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la qualité à agir du demandeur

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE justifie être propriétaire de l'immeuble situé 4 rue Fenouillet à TOULOUSE et justifie ainsi de sa qualité à agir.

Sur la demande d'expulsion des occupants

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."

L'article 835 du code de procédure civile dans son premier alinéa, prévoit "Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, proscrire 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."

L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite puisqu'il porte atteinte au droit de propriété.
Cette situation n'est pas contestée par Monsieur [REDACTED] qui reconnaît ne disposer d'aucun titre pour occuper le logement.

En conséquence, le trouble manifestement illicite est caractérisé et justifie le prononcé d'une mesure d'expulsion à l'encontre des occupants identifiés par huissier et tout occupant installés de leur chef.

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 péni.

Dans le cas présent, la voie de fait serait constituée par la dépose de la serrure de la porte d'entrée et la mise en place d'une serrure neuve. Or, la porte photographiée par l'huissier est endommagée par l'usure du temps et aucune dégradation n'apparaît témoignant d'une effraction. Aucune voie de fait ne peut donc être imputée aux occupants.

Sur la mauvaise foi des occupants, aucun élément autre que la connaissance de l'occupation sans droit ni titre n'est avancé et il ne saurait se déduire de cette occupation la mauvaise foi des occupants, notamment celle de Monsieur [REDACTED] qui justifie d'une situation très précaire.

En conséquence, aucun élément ne permet d'écarter les dispositions visées aux articles L 412-1 et L412-6 du Code de procédure civile.

La situation du logement social dans le département est connue et la présence de locaux habitables vacants, sans projet actuel ou imminent, justifie qu'un délai supplémentaire de 2 mois leur soit accordé soit jusqu'au 28 septembre 2024.

Le délai de 6 mois supplémentaire n'est justifié par aucun motif et sera donc rejeté.

Sur l'indemnité d'occupation

L'EPFL DU GRAND TOULOUSE ne justifie, d'aucun préjudice puisque les locaux n'avaient été donnés à bail dans le cadre de convention précaire. Cependant, cette occupation prive le demandeur de la possibilité de jouir de son bien librement. Il lui sera alloué une indemnité d'occupation de 75€ par occupant à compter du 25 novembre 2023.

La solidarité demandée sera rejetée puisqu'ils occupent des logements distincts.

Sur le recours à la force publique

Le recours à la force publique ne sera nécessaire que si les occupants ne quittent pas les lieux spontanément, mais est nécessaire pour les contraindre à quitter les lieux.

Sur la demande au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile

Les dépens seront mis à la charge de [REDACTED]

[REDACTED] parties perdantes au procès, en application de

l'article 696 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de l'EPFL DU GRAND TOULOUSE les frais qu'il a dû engager pour faire valoir ses droits. Il convient en conséquence, de condamner solidairement [REDACTED]

[REDACTED] au paiement de la somme de 1.000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Le Juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance réputée contradictoire rendue en premier ressort,

Au principal, tous droits et moyens réservés au fond.

Vu les dispositions des articles 834 et 835 du code de procédure civile,

DÉCLARE recevable l'action du demandeur,

CONSTATE que [REDACTED]

[REDACTED] sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble situé 4 rue Fenouillet à TOULOUSE (31200) cadastré 829AX 228 et 829 AX 229, dont l'EPFL DU GRAND TOULOUSE est propriétaire.

Dit n'y avoir lieu à suppression des délais prévus aux articles L412-1 et L412-6,

Accorde à [REDACTED]

[REDACTED] un délai supplémentaire de deux mois auquel s'ajoute le délai du commandement de quitter les lieux, délai commençant à courir à compter du prononcé de la présente décision.

en application de l'article L412-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

A défaut de libération volontaire au plus tard le 28 septembre 2024, Ordonne l'expulsion de [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique en cas de besoin.

Fixe l'indemnité d'occupation au [REDACTED] devront chacun verser à l'EPFL DU GRAND TOULOUSE la somme de 75€ à compter du 25 novembre 2023 jusqu'à leur départ effectif et les y condamne.

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 solidairement [REDACTED] payer à l'EPFL DU GRAND TOULOUSE chacun la somme de 1.000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

CONDAMNE solidairement [REDACTED] aux dépens qui seront faits 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 mai 2024 et signé par le juge et le greffier.

LE GREFFIER

LE JUGE

POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE
LE GREFFIER

