

MINUTE N° :
DOSSIER : N° RG 23/00898 - N° Portalis DBX4-W-B7H-RVZY
AFFAIRE : [REDACTED]
S.A. TOULOUSE METROPOLE HABITAT
NAC: 00A

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

LE JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT DU 19 JUILLET 2023

PRESIDENT : Jean-Michel GAUCI, Vice-président

GREFFIER : Maryse LEANZA, Greffier

DEMANDEURS

[REDACTED]
représentée par Me Camille PUGAULT, avocat au barreau de
TOULOUSE, avocat plaidant, vestiaire : 264

DEFENDERESSE

S.A. 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, avocats plaidant,
vestiaire : 476

HUISSIER POURSUIVANT :

SCP-LENOIR RODRIGUEZ
1 rue DELPECH
Immeuble R de COUDREC
31000 TOULOUSE

DEBATS Audience publique du 19 Juillet 2023

PROCEDURE : Articles L 213-5 et L 213-6 du Code de l'Organisation Judiciaire,
R 121-11 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

SAISINE : par Requête - procédure au fond du 21 Février 2023

RAPPEL DES FAITS ET EXPOSE DU LITIGE

L'Office public TOULOUSE METROPOLE HABITAT, bailleur social, est
propriétaire d'un logement situé [REDACTED], à

TOULOUSE (31100) dont la jouissance a été confiée à [REDACTED] selon contrat de bail d'habitation signé le 20 octobre 2016, pour effet au 24 octobre suivant.

Le locataire est tombé en arrérage de loyers.

Par ordonnance du 13 octobre 2020, signifiée le 30 octobre suivant, le juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire de Toulouse a ordonné l'expulsion des lieux de [REDACTED] ainsi que de tout occupant de son chef.

Monsieur [REDACTED] a quitté le logement.

Toutefois, le bien est actuellement occupé sans titre par Madame [REDACTED] et ses deux enfants :

[REDACTED], né le 22 avril 2020,

[REDACTED], née le 1er mars 2019.

Un commandement de quitter les lieux a été signifié, le 9 janvier 2021.

Puis, une réquisition du concours de la force publique a été adressée à la préfecture de la Haute-Garonne, le 13 avril 2021, laquelle y a droit le 8 septembre 2022.

Madame [REDACTED] a alors saisi, en référé, le tribunal administratif de TOULOUSE afin de solliciter la suspension de l'accord de la force publique.

Suivant ordonnance du 19 octobre 2022, le juge des référés a fait droit à cette demande.

Un procès-verbal de sursis à expulsion a été dressé, le 26 octobre 2022.

Par requête du 23 février 2023, l'occupante a saisi le juge de l'exécution de ce siège aux fins d'obtenir un délai de grâce pour quitter les lieux.

Après deux renvois ordonnés à la demande des parties, l'affaire a été retenue à l'audience du 14 juin 2023 où elle lui demande de :

De lui accorder à la concluante le bénéfice d'un délai supplémentaire d'un an sur le fondement des dispositions des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,

Prononcer dans l'hypothèse où l'expulsion serait intervenue avant que ne soit rendu le jugement à intervenir, sa réintégration dans les lieux de la concluante;

En toute hypothèse, débouter la défenderesse de toutes ses demandes contraires.

En réplique, l'Office public TOULOUSE METROPOLE HABITAT invite le tribunal à :

Juger que Monsieur [REDACTED] n'a pas saisi par voie de requête le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de TOULOUSE et n'est donc pas concerné par la présente instance,

Juger que Madame [REDACTED] n'a aucun lien contractuel avec l'Office public TOULOUSE METROPOLE HABITAT de sorte qu'elle occupe le bien sans droit ni titre, en pure illégalité,

Débouter la requérante de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions, comme étant injustes et non fondées,

Condamner Madame [REDACTED] à lui verser la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre

les entiers dépens de l'instance.

Vu les conclusions de Madame [REDACTED] régulièrement représentée,

Vu les conclusions de l'Office public TOULOUSE METROPOLE HABITAT, régulièrement représenté,

Telles que déposées à l'audience,

Le délibéré a été fixé au 19 juillet 2023.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la réserve d'une juste et préalable indemnité.

Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution que le juge peut, notamment, 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.

Enfin, l'article L. 412-4 du même code précise, entre-autre, 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.

Aussi, il appartient donc au juge de respecter un juste équilibre entre deux revendications contraires en veillant à ce que l'atteinte au droit du propriétaire soit proportionnée et justifiée par la sauvegarde des droits de l'occupant.

Au cas présent, même si Madame [REDACTED] n'a aucun lien contractuel avec l'Office public TOULOUSE METROPOLE HABITAT, les dispositions de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution trouvent tout de même à s'appliquer à l'instance puisque les occupants n'ont pas à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation litigieuse.

Depuis, le commandement de quitter les lieux du 9 janvier 2021 et jusqu'à la date de la présente décision, Madame [REDACTED] aura bénéficié d'un délai de fait de plus de deux ans et demi.

Par ailleurs, selon décompte actualisé au 12 juin 2023, la dette locative ne cesse continuellement de s'accroître pour atteindre une somme de 14 184,98 euros sans que celle-ci ne propose le moindre règlement.

Enfin, dans ce contexte, l'Office public TOULOUSE METROPOLE HABITAT, sur qui ne pèse pas les engagements étatiques d'accueil des étrangers sur le sol du territoire national, est fondé à relever que la requérante, par son maintien irrégulier dans les lieux depuis des années, porte atteinte non seulement de manière durable à son droit de propriété mais aussi à ceux des personnes éligibles à ce type d'habitat après mise en œuvre d'une procédure d'attribution appropriée.

Aussi, il ne sera pas fait droit à sa demande de délai de grâce d'une année.

En revanche, elle justifie d'une situation sociale précaire, tout en démontrant une réelle volonté de s'insérer au sein de la société française, et de diligences sérieuses, à ce stade encore vaines, pour tenter de trouver une solution de relogement pérenne.

Aussi, il lui sera accordé un délai de grâce de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

Chacune des parties conservera la charge de ses propres dépens.

L'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution statuant par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort,

ACCORDE à Madame [REDACTED] un délai de grâce de trois mois à compter de la signification du présent jugement afin de quitter les lieux occupés au [REDACTED], à TOULOUSE [REDACTED],

JUGE que chacune des parties conserve la charge de ses propres dépens d'instance,

REJETTE toute autre demande,

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de plein droit, le délai d'appel et l'appel lui-même n'ayant pas d'effet suspensif par application des dispositions de l'article R. 121- 21 du code des procédures civiles d'exécution,

Ainsi fait par M. Jean-Michel GAUCI, Vice-Président, assisté de Mme Maryse LEANZA, greffière, jugement prononcé par mise à disposition au greffe, le 19 juillet 2023.

La Greffière

Le Juge de l'Exécution