

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
Site Camille Pujol  
2 allées Jules Guesde  
BP 7015  
31068 TOULOUSE cedex 7

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
TRIBUNAL DU PEUPLE FRANÇAIS  
EXTRAIT DES MINUTES DU COLLEGE  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

## ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

NAC: 70C

N° RG 24/00013  
N° Portalis DBX4-W-B7H-SRQB

### ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B 24/ 763

DU : 29 Mars 2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT  
DE LA METROPOLE TOULOUSAIN  
TOULOUSE METROPOLE HABITAT

ci

Expédition revêtue de  
la formule exécutoire  
délivrée le 29 Mars 2024

à la SELARL CABINET J.M.  
SERDAN

Expédition délivrée  
à toutes les parties

Le Vendredi 29 Mars 2024, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

Sous la présidence de Giovanna GRAFFEO, *Première Vice Présidente* au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargée des contentieux de la protection, statuant en qualité de Juge des référés, assistée de Marine GUILLOU Greffier lors des débats et de Coralie POTHIN, Greffier chargé des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 22 Mars 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 :

#### DEMANDEUR

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT  
DE LA METROPOLE TOULOUSAIN  
TOULOUSE METROPOLE HABITAT

dont le siège social est sis  
7 RUE DE SEBASTOPOL  
31000 TOULOUSE

représenté par Maître Jean-manuel SERDAN de la SELARL CABINET J.M. SERDAN, avocats au barreau de TOULOUSE

ET

#### DÉFENDEURS

représentés par Me Virginie CHIOROZAS, avocat au barreau de TOULOUSE

## EXPOSE DU LITIGE

Par actes du 08 décembre 2023, l'Office Public de l'Habitat de la Métropole Toulousaine - Toulouse Métropole Habitat (ci-après dénommé Toulouse Métropole Habitat) a fait assigner devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Toulouse statuant en référé [REDACTED] aux fins de voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre d'un logement n° [REDACTED] à [REDACTED] au moins depuis le 3 octobre 2023, date de la sommation interpellative, et obtenir :

↳ Leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'assistance de la force publique, à compter de la signification de la présente ordonnance sous astreinte de 100 euros par jour de retard ;

↳ Ordonner la suppression du délai de 2 mois (article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution) ;

↳ Ordonner la suppression du bénéfice du délai prévu au premier alinéa de l'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution en raison de la démonstration de la voie de fait commise pour entrer dans l'appartement objet de la procédure ;

↳ Ordonner la séquestration des objets mobiliers se trouvant dans les lieux dans tel garde-meubles aux frais, risques et périls des défendeurs ;

↳ La condamnation solidaire de Monsieur [REDACTED] à régler une indemnité d'occupation à compter du 3 octobre 2023, date à laquelle ils ont reconnu occuper les lieux, fixée au montant mensuel de 465,25 euros, et ce jusqu'à la libération effective des lieux ainsi qu'aux frais éventuels de leur expulsion ;

↳ La condamnation de Monsieur [REDACTED] au paiement de la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

↳ Leur condamnation au paiement des entiers dépens, en ce compris le coût de la sommation interpellative.

A l'appui de ses demandes, Toulouse Métropole Habitat expose être propriétaire d'un appartement [REDACTED] donné à bail à l'Association "Campus et toit", que la convention est venue à terme et qu'un état des lieux de sortie a été établi le 2 août 2023.

Elle précise que suite au départ du locataire, elle a été informée de ce que l'appartement faisait l'objet d'une intrusion et qu'il était irrégulièrement occupé.

Elle a en conséquence mandaté un huissier aux fins de sommation interpellative régularisée le 3 octobre 2023 ; elle précise que l'occupation sans droit ni titre a été également constatée le 9 octobre 2023 par un agent assermenté et soutient que l'occupation sans droit ni titre des locaux litigieux est en conséquence incontestable et constitue un trouble manifestement illicite.

Toulouse Métropole Habitat a en conséquence pris l'initiative de la présente procédure sur le fondement des articles 834 et 835 du code de procédure civile.

Après renvois, à l'audience du 22 mars 2024, Toulouse Métropole Habitat a comparu représenté par son conseil et a maintenu ses demandes et sollicité de débouter les défendeurs de toutes leurs demandes, fins et prétentions.

[REDACTED] ont comparu représentés par leur conseil et ont demandé à titre principal de constater que le dommage imminent et l'urgence ne sont pas caractérisés, que le trouble manifestement illicite n'est pas caractérisé, qu'il existe une contestation sérieuse à faire droit à la demande d'expulsion sans délai.

En conséquence, ils ont demandé de débouter Toulouse Métropole Habitat de toutes ses demandes, de l'inviter à mieux se pourvoir et d'ordonner une mesure de conciliation.

A titre subsidiaire, ils ont demandé de constater l'absence de voie de fait, de manoeuvres, de menace ou de contrainte au moment de leur entrée dans les lieux, de constater que les conséquences d'une extrême dureté sont caractérisées en l'espèce, de constater que leur relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales et de juger qu'en toute hypothèse la question de la mauvaise foi relève du juge du fond et se déclarer en conséquence incompétent pour statuer sur cette notion ou à défaut constater la bonne foi et leur état de nécessité.

En conséquence, ils ont sollicité de leur accorder le délai de 2 mois prévu par les dispositions de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution, de leur accorder le sursis de la trêve hivernale en vertu de l'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution et de leur accorder un délai jusqu'au 31 mars 2025 pour quitter les lieux en application des dispositions des articles L412-2, L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution.

En tout état de cause, ils ont demandé de débouter le demandeur de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions, de sa demande d'astreinte et de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile et au paiement des dépens.

L'affaire a été mise en délibéré au 29 mars 2024.

#### **MOTIFS DE LA DECISION :**

##### **Sur la demande en expulsion**

En application de l'article 834 du code de procédure civile, *"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."*

En application de l'article 835 du code de procédure civile dispose dans son premier alinéa : *"Le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent 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."*

Toulouse Métropole Habitat rapporte la preuve qu'elle est propriétaire des locaux litigieux.

Il n'est pas contesté que l'appartement litigieux est occupé par les défendeurs qui sont donc occupants sans droit ni titre.

Cette occupation sans droit ni titre porte atteinte au droit de propriété de Toulouse Métropole Habitat et constitue en conséquence un trouble manifestement illicite.

Il convient en conséquence d'accueillir, dans les termes du dispositif ci-après, la demande d'expulsion sans qu'il y ait lieu de l'assortir d'une astreinte, l'assistance de la force publique étant ordonnée.

##### **Sur les délais**

L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du commandement de quitter les lieux.

Ce délai est cependant supprimé de plein droit en cas d'entrée dans les locaux par manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte et le juge peut le réduire ou le supprimer notamment 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.

D'autre part, en vertu de l'article L412-6 alinéa 2 et 3 du code des procédures civiles d'exécution, en cas d'entrée dans les lieux à l'aide de manoeuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte, le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis hivernal, et ce sursis est supprimé de plein droit quand il s'agit du domicile d'autrui.

En l'espèce, il n'est pas justifié de l'entrée dans les locaux litigieux des défendeurs par voie de fait, Monsieur [REDACTED] ayant déclaré au commissaire de justice qu'"une personne avait ouvert et leur avait donné les clés", la simple affirmation de Monsieur BIOULET, agent assermenté de Toulouse Métropole Habitat, de l'existence d'une voie de fait non caractérisée pour entrer dans les lieux étant insuffisante.

En conséquence, il n'y a pas lieu de supprimer le bénéfice du délai de 2 mois prévu par l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution et ni celui des dispositions de l'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution concernant la trêve hivernale.

Il y a lieu par ailleurs de faire droit aux demandes de délais supplémentaires sollicités par les défendeurs afin de permettre à leurs enfants de terminer leur scolarité en cours dont il est justifié, soit jusqu'au 6 juillet 2024.

Enfin, le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner leur séquestration qui demeurent à ce stade purement hypothétiques.

#### ***Sur la demande d'indemnité d'occupation***

Toulouse Métropole Habitat justifie de l'indemnité d'occupation pour un montant de 465.25 euros par mois.

Monsieur [REDACTED] seront en conséquence condamnés solidairement et à titre provisionnel au paiement de cette somme à compter du 3 octobre 2023, date de la sommation interpellative.

#### ***Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile***

En application de l'article 696 du code de procédure civile, les dépens sont mis à la charge de Monsieur [REDACTED] qui succombent dans la présente instance, en ce compris le coût de la sommation interpellative en date du 3 octobre 2023.

Compte tenu de la situation respective des parties, il y a lieu de laisser à la charge de Toulouse Métropole Habitat les frais irrépétibles engagés dans le cadre de la présente procédure.

#### **PAR CES MOTIFS**

**Nous, Juge des contentieux de la protection, statuant en référé, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,**

*Au principal, tous droits et moyens réservés au fond,*

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

**CONSTATONS** que Monsieur [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre d'un logement [REDACTED] au moins depuis le 3 octobre 2023, date de la sommation interpellative ;

**ORDONNONS** en conséquence l'expulsion de Monsieur [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin ;

**DISONS** que Monsieur [REDACTED] pourront bénéficier d'un délai jusqu'au 6 juillet 2024 pour quitter les lieux afin de permettre à leurs enfants de terminer l'année scolaire en cours ;

**DISONS** qu'à défaut pour Monsieur [REDACTED] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, l'Office Public de l'Habitat de la Métropole Toulousaine - Toulouse Métropole Habitat pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique;

**CONDAMNONS** solidairement et à titre provisionnel Monsieur [REDACTED] et [REDACTED] à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole Toulousaine - Toulouse Métropole Habitat une indemnité mensuelle d'occupation à compter du 3 octobre 2023 d'un montant de 465,25 euros et ce jusqu'à la date de la libération définitive des lieux et la restitution des clés ;

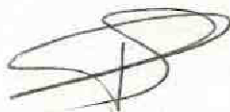
**DISONS** n'y avoir lieu à supprimer les délais prévus par les dispositions des articles L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

**CONDAMNONS** Monsieur [REDACTED] aux entiers dépens de la présente instance en ce compris le coût de la sommation interpellative en date du 3 octobre 2023 ;

**DEBOUTONS** les parties de toute demande plus ample ou contraire ;

**RAPPELONS** que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire.

LE GREFFIER



POUR EXPÉDITION  
LE GREFFIER



LE PRESIDENT

