

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE TOULOUSE

DU 24 Juillet 2025

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

103/25

N° RG 25/00087 - N° Portalis DBVI-V-B7J-RCYC

Décision déferée du 03 Juin 2025
- Président du TJ de TOULOUSE - 25/00420

DEMANDEURS

31300 Toulouse

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-10790 du
11/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 TOULOUSE

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-10795 du
11/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 TOULOUSE

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 Toulouse

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 Toulouse
Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 Toulouse
Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 Toulouse
Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 Toulouse
Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro accordée par le bureau
d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 Toulouse
Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-10784 du
11/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 TOULOUSE
Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE
Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 Toulouse
Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE
Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE
Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE
Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-10800 du
11/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 Toulouse

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-10799 du
11/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 Toulouse

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-10805 du
11/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 TOULOUSE

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro accordée par le bureau
d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 TOULOUSE

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro accordée par le bureau
d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 TOULOUSE

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31300 TOULOUSE

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-10788 du
11/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31300 TOULOUSE

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de TOULOUSE

31400 TOULOUSE

Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11464 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11461 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11454 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11528 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11497 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11467 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11499 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11503 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11506 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11524 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11468 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11507 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11457 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11514 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11510 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11517 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11515 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

31400 TOULOUSE

Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-31555-2025-11521 du
20/06/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de T OULOUSE)

DEFENDERESSES

S.C.I. :

31100 TOULOUSE

et

COMMUNE DE TOULOUSE

Hôtel de Ville Place du Capitole
31000 TOULOUSE

Toutes deux représentées par :

- Me Camille ARNAL, substituant Me Elisa CORAZZA de la SELARL GAA,

avocat au barreau de Toulouse (postulant)
- Me Sophie BANEL de la SELARL Goutak Alibert & associés, avocat au barreau de Paris (plaident)

DÉBATS : A l'audience publique du 04 Juillet 2025 devant _____, assistée de _____

Nous, _____, présidente de chambre déléguée par ordonnance de la première présidente du 12 décembre 2024, en présence de notre greffière et après avoir entendu les conseils des parties en leurs explications :

- avons mis l'affaire en délibéré au 24 Juillet 2025

- avons rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, l'ordonnance contradictoire suivante :

FAITS – PROCÉDURE – PRÉTENTIONS :

La SCI _____ est propriétaire d'un terrain situé _____ à Toulouse, sur lequel des familles d'origine roumaine se sont installées depuis 2008.

Le 23 août 2010, la commune de Toulouse a régularisé une convention de mise à disposition pour prendre à bail les terrains occupés, l'article 2 prévoyant que "le terrain mis à disposition de la commune pourra être utilisé pour l'accueil de personnes en grande précarité".

Par une délibération du 20 septembre 2024, le conseil municipal de Toulouse a décidé la fermeture définitive du site, à effet du 31 décembre 2024.

Le 17 janvier 2025, les occupants ont été sommés de quitter les lieux.

Par acte du 19 février 2025, la commune de Toulouse et la SCI _____ ont assigné une partie des habitants en expulsion devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse.

Par ordonnance de référé réputée contradictoire du 3 juin 2025, le juge a notamment :

- écarté les fins de non-recevoir soulevées en défense,
- constaté que _____

occupent sans droit ni titre les parcelles cadastrées sous la référence [redacted] à Toulouse, appartenant à la SCI [redacted] et dont la commune de Toulouse dispose du droit au bail,

- ordonné à défaut de libération volontaire préalable des lieux, leur expulsion et celle de tous biens (notamment véhicules et caravanes) et occupants de leur chef, dans les formes légales et dans un délai effectif de trente jours calendaires à compter de la signification de la présente ordonnance, avec le concours éventuel d'un serrurier et de la force publique, y compris en période de trêve hivernale,
- autorisé le cas échéant la commune de Toulouse et la SCI [redacted], en présence d'animaux, à solliciter les services de la SPA ou de tout organisme habilité, aux fins de mise en fourrière immédiate desdits animaux aux frais des occupants,
- condamné in solidum les occupants aux entiers dépens de l'instance.

Les défendeurs ont interjeté appel de cette décision le 19 juin 2025.

Par acte du 23 juin 2025,

[redacted] ont fait assigner la SCI [redacted] et la commune de Toulouse en référé devant la première présidente de la cour d'appel de Toulouse, sur le fondement de l'article 514-3 du code de procédure civile, pour :

- obtenir l'aide juridictionnelle,
- voir ordonner l'arrêt de l'exécution provisoire attachée à l'ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire de Toulouse le 3 juin 2025 et déférée à la cour d'appel,
- voir écarter l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile les concernant et s'agissant de la présente procédure,
- voir ordonner que chacune des parties conserve ses dépens à sa propre charge, précision étant faite qu'ils ont sollicité le bénéfice de l'aide juridictionnelle totale pour certains et le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire pour les autres.

Par dernières conclusions reçues au greffe le 2 juillet 2025, soutenues oralement à l'audience du 4 juillet 2025, auxquelles il conviendra de se référer pour l'exposé des moyens en application de l'article 455 du code de procédure civile, ils ont maintenu leurs prétentions initiales.

Suivant conclusions reçues au greffe le 1^{er} juillet 2025, soutenues oralement à l'audience, auxquelles il conviendra de se référer pour l'exposé des moyens en application de l'article 455 du code de procédure civile, la commune de Toulouse et la SCI [redacted] demandent à la première présidente de :

- rejeter la demande de suspension de l'exécution provisoire de l'ordonnance entreprise,
- condamner solidairement les occupants à leur verser la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner solidairement les occupants aux entiers dépens.

Les notes en délibéré non autorisées seront déclarées irrecevables.

MOTIVATION :

Sur la recevabilité de la demande d'arrêt de l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 514-3 du code de procédure civile, en cas d'appel, le premier président peut être saisi afin d'arrêter l'exécution provisoire de la décision lorsqu'il existe un moyen sérieux d'annulation ou de réformation et que l'exécution risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives.

La demande de la partie qui a comparu en première instance sans faire valoir d'observations sur l'exécution provisoire n'est recevable que si, outre l'existence d'un moyen sérieux d'annulation ou de réformation, l'exécution provisoire risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives qui se sont révélées postérieurement à la décision de première instance.

Mais aux termes de l'article 514-1 alinéa 3 du même code, le juge ne peut écarter l'exécution provisoire de droit lorsqu'il statue en référé, qu'il prescrit des mesures provisoires pour le cours de l'instance, qu'il ordonne des mesures conservatoires ainsi que lorsqu'il accorde une provision au créancier en qualité de juge de la mise en état.

Il ne saurait dès lors être reproché aux demandeurs de s'être abstenus de formuler en première instance des observations qui seraient sans portée sur l'exécution provisoire que le juge des référés a l'interdiction d'écarter.

La fin de non recevoir soulevée par la commune et la SCI sera donc écartée.

Sur les moyens sérieux de réformation :

Selon l'article 31 du code de procédure civile selon lequel 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.

En l'espèce, en 2010 la SCI a consenti un bail à la commune mettant à sa disposition des parcelles pour permettre l'accueil de personnes en grande précarité. La preneuse a décidé de mettre fin à cet accompagnement par une décision du 20 septembre 2024 devenue définitive.

Il en résulte, quand bien même la convention de mise à disposition, qui ne concerne que ses deux signataires seuls à même de discuter sa validité et durée, est encore en cours, que la commune, qui s'est engagée en fin de contrat à remettre en état les lieux avant leur restitution, a un intérêt licite et qualité à agir contre les occupants des parcelles concernées tout comme, subséquemment, la propriétaire du terrain concerné à retrouver la jouissance de son bien conditionnée à l'expulsion des occupants, ces derniers ne produisant pas les contrats d'occupation temporaires dont ils se prévalent et qu'ils auraient signés.

La fin de non recevoir soulevée par les demandeurs ne constitue donc pas un moyen sérieux de réformation de l'ordonnance qui a retenu la qualité à agir de la commune et de la SCI.

En revanche sur le fond, les demandeurs opposent valablement que les parcelles occupées constituent un lieu habité au sens de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution qui ne se réfère plus au "local affecté à l'habitation principale". En effet, ils y vivent depuis plusieurs années, des aménagements techniques y ont été régulièrement réalisés y compris dans des démarches de co-construction pour améliorer les

conditions de vie et la situation sanitaire comme l'établit le diagnostic du terrain dressé en juillet 2024 par l'association Trajectoires.

Or, de cette qualification de lieu habité dépend l'octroi de délais pour quitter les lieux.

Les occupants justifient donc d'un moyen sérieux de réformation qu'il convient de retenir sans qu'il soit besoin de suivre plus avant les parties dans le détail de leur argumentation.

Sur les conséquences manifestement excessives :

Le diagnostic social précité indique que sur les 154 habitants, 76 sont adultes et 78 mineurs, près de 25 % des enfants ayant moins de deux ans en juillet 2024.

Outre l'indéniable canicule en cours, l'expulsion des occupants dont un tiers seulement figure sur une liste d'attente pour le parc social et un tiers ne disposant que d'un hébergement purement transitoire sans plus bénéficier de l'accompagnement social indispensable à leur situation du fait de la fermeture de la PAIO depuis le 1^{er} juillet 2025, entraîne un risque de nomadisme et la remise en cause de la scolarisation des enfants à proximité des terrains.

L'existence de conséquences manifestement excessives est donc établie.

Il convient en conséquence d'arrêter l'exécution provisoire de l'ordonnance attaquée, les deux conditions de l'article 514-3 du code de procédure civile étant remplies.

La SCI et la commune de Toulouse qui succombent, seront condamnées aux dépens.

-:-:-:-:-

PAR CES MOTIFS

Statuant par décision contradictoire, après débats en audience publique,

Accordons l'aide juridictionnelle à

Arrêtons l'exécution provisoire attachée à l'ordonnance rendue le 3 juin 2025 par le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse,

Rejetons le surplus des demandes,

Condamnons la SCI et la commune de Toulouse aux dépens.

LA GREFFIERE

LA MAGISTRATE DELEGUEE