

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: 5AA

N° RG 25/01398 - N° Portalis
DBX4-W-B7J-UCOJ

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B

251862

DU : 05 Septembre 2025

S.C.I. PATRIMOINE AVENIR, prise en
la personne de son représentant
légal domicilié en cette qualité audit
siège

Cl

[REDACTED]

Expédition revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 05 Septembre 2025

à Me GROC

Expédition délivrée
à toutes les parties

Le Vendredi 05 Septembre 2025, le Tribunal judiciaire de
TOULOUSE,

Sous la présidence de Giovanna GRAFFEO, *Vice Présidente* 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 13 Juin 2025, 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.C.I. PATRIMOINE AVENIR, prise en la personne de son
représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,
dont le siège social est sis 45 ALLEE NIEL - 31600 MURET

représentée par Me Olivier GROC, avocat au barreau de
TARN-ET-GARONNE

ET

DÉFENDEUR

M. [REDACTED], demeurant ETG RDC APPT 55
- 110 RUE DU GENERAL BOURBAKI - 31200 TOULOUSE

comparant en personne

EXPOSE DU LITIGE

La SCI PATRIMOINE AVENIR a donné à bail à l'Association "MIEUX VIVRE" un appartement à usage d'habitation (n°55) situé en rez de chaussée 110 rue du Général BOURBAKI à Toulouse (31200) par contrat ayant pris effet au 12 février 2014 moyennant le versement d'un loyer mensuel initial de 310 euros et une provision pour charges de 25 euros.

L'Association "MIEUX VIVRE" a mis ces locaux à disposition de Monsieur [REDACTED] qui les occupe depuis lors.

L'Association "MIEUX VIVRE" a par ailleurs donné congé par courrier du 29 juillet 2024, la fermeture définitive de l'Association étant fixée au 31 août 2024 ; l'Association a par ailleurs été placée en liquidation judiciaire suivant jugement d'ouverture en date du 29 octobre 2024.

La SCI PATRIMOINE AVENIR précise qu'elle a déclaré sa créance auprès du mandataire liquidateur par l'intermédiaire de son conseil et que ce dernier avait reconnu la validité du congé notifié par l'Association locataire et considérait que la résiliation du bail pouvait être tenue pour acquise au 31 août 2024, soit avant la date de l'ouverture de la procédure collective.

Monsieur [REDACTED] a donc continué à occuper les lieux sans droit ni titre à compter du 1er septembre 2024, malgré une sommation de quitter les lieux restée sans effet délivrée le 21 janvier 2025.

La SCI PATRIMOINE AVENIR indique en outre qu'aucune somme n'a été réglée par ce dernier pour son occupation illicite des lieux.

C'est dans ces conditions que la SCI PATRIMOINE AVENIR, sur le fondement de l'atteinte manifestement illicite de son droit de propriété, a fait assigner devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse statuant en référé Monsieur [REDACTED] par acte en date du 21 mars 2025.

Aux termes de l'assignation, la SCI PATRIMOINE AVENIR a sollicité de :

- Constater que Monsieur [REDACTED] occupe illégalement les locaux situés 110 rue du Général BOURBAKI appartement 55 en rez de chaussée à Toulouse (31200) lui appartenant;
- Ordonner l'expulsion de Monsieur [REDACTED] desdits locaux ;
- Condamner par provision Monsieur [REDACTED] à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation de 387,65 euros et ce à compter du 1er septembre 2024 ;
- Condamner Monsieur [REDACTED] à lui payer une somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance en ce compris le coût afférent à la délivrance de la sommation de quitter les lieux délivrée le 21 janvier 2025.

A l'audience du 13 juin 2025, la SCI PATRIMOINE AVENIR représentée par son conseil, a sollicité le bénéfice de son exploit introductif d'instance et a indiqué que le montant de l'indemnité d'occupation depuis le 1er septembre 2024 s'élevait à la somme de 4474,86 euros suivant décompte en date du 11 juin 2025.

Monsieur [REDACTED] a comparu en personne, n'a pas contesté être occupant sans droit ni titre et a sollicité un délai d'un an pour quitter les lieux compte tenu de son âge, 67 ans, et de son état de santé.

Il n'a pas contesté le montant de l'indemnité d'occupation due depuis le 1er septembre 2024 mais a contesté devoir toute somme au titre de l'article 700 du code de procédure civile et a donc

demandé de débouter la demanderesse de sa demande à ce titre.
L'affaire a été mise en délibéré au 05 septembre 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande en expulsion

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 même code dans son premier alinéa dispose : *"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."*

La SCI PATRIMOINE AVENIR, propriétaire d'un appartement à usage d'habitation (n°55) situé 110 rue du Général BOURBAKI à Toulouse (31200) rapporte la preuve que cet appartement est occupé par Monsieur [REDACTED] notamment par la production aux débats d'une sommation de quitter les lieux établie par commissaire de justice en date du 21 janvier 2025 et délivrée à sa personne; cette occupation n'est par ailleurs pas contestée par Monsieur [REDACTED]

Cette occupation sans titre porte atteinte au droit de propriété de la SCI PATRIMOINE AVENIR, et constitue donc un trouble manifestement illicite.

Il convient par conséquent d'accueillir, dans les termes du dispositif ci-après, la demande d'expulsion.

Sur les délais

L'article 412-3 du code des procédures civiles d'exécution dispose :

"le juge peut 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."

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions."

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, 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 ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi."

Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte."

L'article L412-4 du code des procédures civiles d'exécution dispose par ailleurs :

"La durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an. 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. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés."

En l'espèce, il est constant que Monsieur [REDACTED] n'est pas entré dans les locaux litigieux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte et par ailleurs sa mauvaise foi n'est pas démontrée.

Par ailleurs, compte tenu de son âge et de ses difficultés de relogement qui sont étayées par les pièces mêmes de la société demanderesse (pièce 10 demandeur) de même que de son état de santé précaire (pièce 9 demandeur), il convient d'accorder à Monsieur [REDACTED] un délai de 10 mois pour quitter les lieux.

Sur la demande d'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation est la contrepartie de l'utilisation d'un bien sans titre, ce qui est manifestement le cas en l'espèce.

La demande de la SCI PATRIMOINE AVENIR est donc bien fondée en son principe.

Monsieur [REDACTED] n'a contesté ni le principe ni le montant de l'indemnité d'occupation due depuis le 1^{er} septembre 2024 qu'il convient en conséquence de fixer à la somme de 387,65 euros par mois depuis le 1^{er} septembre 2024.

Monsieur [REDACTED] sera en conséquence condamné à payer à titre provisionnel à la SCI PATRIMOINE AVENIR à ce titre la somme de **387,65 euros par mois à compter du 1^{er} septembre 2024**, et ce jusqu'à son départ effectif des lieux.

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 succombe dans la présente instance, en ce compris le coût de la sommation de quitter les lieux établie par commissaire de justice en date du 21 janvier 2025.

Compte tenu de la situation respective des parties, chaque partie gardera à sa charge ses frais irrépétibles et la SCI PATRIMOINE AVENIR sera en conséquence déboutée de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Nous, juge des contentieux de la protection, statuant en référé, par ordonnance mise à disposition au greffe, 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] est occupant sans droit ni titre d'un appartement à usage d'habitation n°55 situé en rez de chaussée 110 rue du Général BOURBAKI à Toulouse (31200), propriété de la SCI PATRIMOINE AVENIR ;

ORDONNONS en conséquence à Monsieur [REDACTED] de libérer les lieux et de restituer les clés **dans un délai de 10 mois** à compter de la signification de la présente ordonnance ;

DISONS qu'à défaut pour Monsieur [REDACTED] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, la SCI PATRIMOINE AVENIR pourra deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;

CONDAMNONS Monsieur [REDACTED] à verser à titre provisionnel la somme de **387,65 euros** à la SCI PATRIMOINE AVENIR à titre d'indemnité d'occupation mensuelle à compter du 1^{er} septembre 2024 et jusqu'à son départ effectif des lieux ;

DISONS que chaque partie gardera la charge des ses frais irrépétibles et **DEBOUTONS** en conséquence la SCI PATRIMOINE AVENIR de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS Monsieur [REDACTED] aux entiers dépens de la présente instance en ce compris le coût de la sommation de quitter les lieux établie par commissaire de justice en date du 21 janvier 2025 ;

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

La Première Vice-Présidente

QR

POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE
LE GREFFIER

QR



- 9 SEP. 2025

