TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE NARBONNE

Service des contentieux
de la protection

AFFAIRE N° RG 24/00553 - N° Portalis DBWX-W-B7I-DHXF

AFFAIRE :

[N] [X]

C/

[A] [X]

Copie exécutoire délivrée le

à :Maître Philippe CALVET

Copie à :

Maître Philippe CALVET
Maître Manon HOLEMANS

Copie dossier

Copie préfécture

ORDONNANCE DE REFERE

RENDUE LE SEIZE FEVRIER DEUX MIL VINGT SIX

Dans l'affaire :

ENTRE :

Monsieur [N] [X]
né le 03 Janvier 1939 à BOUDOUANE (ALGÉRIE)
demeurant EHPAD [F] RIBES - 23 Mail Dal Bosc - 11590 OUVEILLAN
représenté par Maître Philippe CALVET de la SELARL SELARL CALVET ETIEVANT, avocats au barreau de NARBONNE, avocats plaidant

DEMANDEUR

ET :

Monsieur [A] [X]
né le 16 Juin 1970 à NARBONNE (11100)
demeurant 11 rue de l'Assous - 11100 NARBONNE
représenté par Maître Manon HOLEMANS, avocat au barreau de NARBONNE, avocat plaidant

DÉFENDEUR

***

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRESIDENT : Madame Frédérika ALCOVERE,
GREFFIER : Madame Bérengère CASTELLS

PROCEDURE :

Date des débats : 05/01/2026 date à laquelle les parties ont été avisées que le délibéré était fixé au 16 Février 2026

DECISION :
Contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe le 16 Février 2026

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Madame [Z] [Y] et Monsieur [N] [X] étaient propriétaires d'une habitation sise 26 rue de la Blanque à Narbonne (11100).

Suivant jugement en date du 19 avril 2022, le juge des contentieux de la protection, a placé M. [N] [X] sous tutelle et a désigné Mme [F] [H] comme tutrice de ce dernier.

Le 19 mai 2023, Mme [Z] [Y] est décédée et a laissé pour lui succéder M. [N] [X], conjoint survivant et usufruitier du bien, ainsi que ses six enfants, dont M. [A] [X], tous nus-propriétaires.

Par décision du juge des contentieux de la protection du 30 mai 2023, la tutrice de M. [N] [X] a été autorisée à procéder au changement des serrures du logement sis 26 rue de la Blanque à Narbonne.

Le 2 mai 2024, la tutrice, assistée de Me [P] [D], commissaire de justice, se sont rendus au domicile de M. [N] [X] et ont constaté la présence de M. [A] [X] dans les lieux.

Par acte de commissaire de justice du 14 octobre 2024, M. [N] [X] par l'intermédiaire de sa tutrice, a assigné en référé M. [A] [X] devant le juge des contentieux de la protection statuant en référé aux fins de :

- Constater que M. [A] [X] occupe sans droit ni titre la maison à usage d'habitation de M. [N] [X] ;
- Ordonner l'expulsion de M. [A] [X] et de tout occupant de son chef du logement situé 26 rue de la Blanque à Narbonne ;
- Dire et juger que M. [N] [X] représenté par Mme [H] pourra solliciter l'assistance de la force publique ;
- Condamner M. [A] [X] au paiement d'une somme de 550 euros à titre d'indemnité d'occupation, et ce, depuis le 2 mai 2024, et jusqu'à la libération complète des lieux ;
- Condamner M. [A] [X] au paiement d'une somme de 1 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner M. [A] [X] aux entiers dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 6 janvier 2025 et renvoyée à six reprises à la demande et au contradictoire des parties pour finalement être retenue à l'audience du 5 janvier 2025.

A cette audience :

M. [N] [X], représenté, par son conseil, a soutenu oralement le bénéfice de ses dernières conclusions auxquelles il conviendra de se référer pour un plus ample exposé des moyens et sollicite du juge des référés de :
- Constater que M. [A] [X] occupe sans droit ni titre la maison à usage d'habitation de M. [N] [X] ;
- Ordonner l'expulsion de M. [A] [X] et de tout occupant de son chef du logement situé 26 rue de la Blanque à Narbonne ;
- Dire et juger que M. [N] [X] représenté par Mme [H] pourra solliciter l'assistance de la force publique ;
- Condamner M. [A] [X] au paiement d'une somme de 500 euros à titre d'indemnité d'occupation, et ce, depuis le 2 mai 2024, et jusqu'à la libération complète des lieux ;
- Condamner M. [A] [X] au paiement d'une somme de 1 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner M. [A] [X] aux entiers dépens.

M. [A] [X], représenté par son conseil, a repris oralement les termes de ses dernières conclusions auxquelles il sera renvoyé pour un plus ample exposé des moyens aux fins de :

In limine litis,

- Dire et juger que les demandes formulées par M. [N] [X] représenté par Mme [F] [H] sont irrecevables ;

A titre principal,

- Dire et juger que M. [N] [X] représenté par Mme [F] [H] ne justifie pas de la saisine du juge des contentieux de la protection en référé ;

En conséquence,

- Renvoyer la partie demanderesse à mieux se pourvoir au fond.

A titre subsidiaire,

- Dire et juger que M. [A] [X] n'est pas occupant sans droit ni titre du logement sis 26 rue de la Blanque à Narbonne (11100) ;

En conséquence,

- Débouter M. [N] [X] représenté par Mme [F] [H] de l'ensemble de ses demandes ;

En tout état de cause,

- Dire et juger qu'il n'y a pas lieu à condamnation aux frais irrépétibles ;
- Dire et juger que les dépens resteront à la charge de l'État.

Les débats clos, l'affaire a été mise en délibéré au 16 février 2026 et la décision rendue ce jour par mise à disposition des parties au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

- Sur la qualité à agir de M. [N] [X]

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile « constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée ».

Selon l'article 578 du code civil, « l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ».

En vertu de l'article 599 du code civil, « le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier ».

De manière constante, la Cour de cassation juge que seul l'usufruitier, en vertu de son droit de jouissance, est le seul à avoir qualité pour agir en justice, notamment pour des actes liés à l'occupation ou à la jouissance du bien (en ce sens Civ., 3e, 26 janvier 2022, pourvoi n°20-20.223).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au débat que M. [N] [X] est titulaire d'un droit d'usufruit sur l'immeuble sis 26 rue de la Blanque à Narbonne de sorte qu'il bénéficie du droit exclusif d'usage et de jouissance dudit bien.

À ce titre, ce dernier a pleinement qualité et intérêt à agir afin de faire cesser toute atteinte portée à ses droits, et notamment pour solliciter l'expulsion de toute personne qui occupe le logement sans droit ni titre et en violation des prérogatives attachées à l'usufruit.

Dès lors, la fin de non-recevoir soulevée par M. [A] [X] tirée d'un prétendu défaut de qualité à agir de M. [N] [X], ne saurait prospérer et doit être rejetée.

- Sur l'occupation sans droit ni titre et la demande d'expulsion

Aux termes des dispositions de l'article 835 du code de procédure civile, « le président peut 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 ».

Le trouble manifestement illicite s'entend de toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit qu'il appartient au juge des référés de faire cesser.

L'occupation sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite. Partant, la violation du droit de propriété ou des droits qui y sont attachés en cas de démembrement de cette dernière, suffit à justifier la prise de mesures en référé pour faire cesser le trouble, quelles qu'en soient les raisons et les circonstances.

En l'espèce, M. [N] [X] justifie d'un droit sur le bien immobilier litigieux en versant aux débats un acte de notoriété.

Il verse également aux débats un constat de commissaire de justice du 2 mai 2024 duquel il ressort que M. [A] [X] est matériellement présent dans les lieux litigieux. Il y est notamment constaté que M. [A] [X] déclare que des affaires personnelles lui appartenant se trouvent dans l'immeuble et qu'il lui serait nécessaire de disposer d'un délai pour les enlever. Il indique également passer ses journées ainsi que ses soirées, jusqu'à 22 heures, dans le logement afin de « le surveiller ». Le commissaire de justice relève par ailleurs qu'un lave-linge est en fonctionnement, M. [A] [X] précisant venir spontanément effectuer ses lessives dans le logement, tandis que la télévision est allumée lors du constat.

Il est également observé, à l'étage, dans la chambre située à gauche, fermée à clef et ouverte par M. [A] [X], la présence d'effets personnels lui appartenant.

L'ensemble de ces éléments caractérise sans équivoque une occupation effective, personnelle et habituelle des lieux par M. [A] [X] sans droit ni titre.

Or, il est constant que seul M. [N] [X], en sa qualité d'usufruitier, dispose du droit exclusif d'usage et de jouissance du bien, peu important qu'il n'y réside pas personnellement.

Enfin, le moyen développé par M. [A] [X], tiré de ce qu'il disposerait d'un bail conclu en son nom propre sur un autre immeuble, est totalement inopérant. En effet, l'existence alléguée d'un droit d'occupation sur un bien distinct est sans incidence sur la présente instance, laquelle porte exclusivement sur l'occupation sans droit ni titre de l'immeuble litigieux.

Dès lors, au regard de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de constater l'occupation sans droit ni titre de M. [A] [X], et d'ordonner son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, si besoin est avec le concours de la force publique.

- Sur l'indemnité d'occupation

Aux termes de l'article 1240 du code civil, « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».

Il résulte de ces textes que l'occupant sans droit ni titre d'un local est tenu d'une indemnité d'occupation envers le propriétaire ou envers l'usufruitier, lorsque la propriété est démembrée.

Il est constant que l'indemnité d'occupation, dont la nature mixte, compensatoire et indemnitaire, constitue la contrepartie de l'occupation du bien et de son indisponibilité pour l'usufruitier.

Il est également constant que, lorsque la certitude du préjudice est acquise, le refus du juge d'évaluer un dommage en raison de l'incomplétude des éléments de preuve versés aux débats caractérise un déni de justice (Civ., 2e, 17 mars 1993, pourvoi n°91-17.345).

En l’espèce, il ne saurait être contesté que M. [N] [X] a subi un préjudice du fait de l’occupation sans droit ni titre des lieux par M. [A] [X].
En conséquence, M. [A] [X] devra être condamné, à titre provisionnel, au paiement d’une indemnité mensuelle d’occupation à compter du 2 mai 2024, date du constat dressé par le commissaire de justice, et ce jusqu’à la libération effective des lieux.

Compte tenu de l’état du logement, il y a lieu de fixer le montant de cette indemnité à la somme de 500 euros par mois.

- Sur les demandes accessoires

M. [A] [X], partie perdante, supportera la charge des dépens, conformément à l’article 696 du code de procédure civile.

Compte tenu de la nature du litige, il n’y a pas lieu de faire application des dispositions de l’article 700 du code de procédure civile.

Les demandes des parties plus amples ou contraires sont rejetées.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément à l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire statuant en référé, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

REJETTE la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de M. [N] [X] ;

CONSTATE que M. [A] [X] occupe sans droit ni titre l’immeuble situé 26 rue de la Blanque à Narbonne (11100) ;

ORDONNE en conséquence à M. [A] [X] de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification de la présente ordonnance ;

DIT qu’à défaut pour M. [A] [X] d’avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, M. [N] [X] 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 ;

CONDAMNE M. [A] [X] à payer à M. [N] [X] à titre provisionnel une indemnité mensuelle d’occupation à compter du 2 mai 2024 et jusqu’à la date de la libération définitive des lieux ;

FIXE cette indemnité mensuelle d'occupation à la somme de 500 euros ;

CONDAMNE M. [A] [X] aux dépens ;

DIT n’y avoir lieu à application des dispositions de l’article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE les demandes des parties plus amples ou contraires ;

RAPPELLE que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire ;

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits par la mise à disposition de la décision au greffe.

La greffière La juge