



Philippe GOURBAL
Avocat à la Cour

Monsieur André LABORIE

Marie LAMBERT
Avocat à la Cour

laborieandre@yahoo.com

Gilles de SAINT-MARTIN
Avocat à la Cour

Frédéric MARTINS-MONTEILLET
Avocat à la Cour

Case Palais 146

Toulouse,
Le 3 septembre 2014

Activités dominantes :

Droit des affaires

Droit social

Droit Fiscal

**Droit du bâtiment, TP et
immobilier**

Conseils et contentieux

**AFF : REVENU et HACOUT / LABORIE
PG/JZ**

Monsieur,

Comme je vous l'indiquais dans mon mail du 13 novembre 2013, je souhaitais prendre connaissance de l'ensemble des éléments de faits, de droit et de procédure de ce dossier avant d'apporter une réponse pour compte des époux REVENU et HACOUT à la lettre recommandée avec accusé de réception que vous leur avez adressée le 16 octobre 2013.

Je puis donc, vous apporter les précisions et observations suivantes :

- 1- Mes clients tiennent leur titre de propriété de la maison au 2 rue de la Forge à SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE d'une acte notarié en date du 5 juin 2013 régulièrement publié volume 2013 P n°2477

Ils ont acquis ce bien de la façon la plus légale qu'il soit en en payant le prix entre les mains du vendeur, Monsieur Laurent TEULE, soit 500 000 €.

Le Notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente concernant l'acquisition de mes clients a, conformément aux mentions de la Conservation des Hypothèques, retracé l'origine de propriété du bien en cause.

56-58 rue Alsace Lorraine
31000 TOULOUSE

(Parkings : Jeanne d'Arc,
Victor Hugo, Capitole)

Tél : 05.61.53.89.17
Fax : 05.62.26.28.90

philippe.gourbal@actu-avocats.com
<http://www.actu-avocats.com>

**Reçoit uniquement sur
rendez-vous**

Vous n'êtes plus propriétaire de ce bien depuis le jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de Toulouse le 21 décembre 2006 aux termes duquel Madame D'ARAUJO a acquis votre bien immobilier pour le prix de 260 000 € dûment payé à la barre du Tribunal.

Une série de ventes successives a eu lieu par actes notariés dont l'avant-dernière, celle au travers de laquelle Monsieur TEULE a acquis le bien auprès de la société LTMDB moyennant le prix de 320 000 €, avant de le revendre à mes clients.

Ainsi, les actes qui sont en ma possession, et qui sont des documents officiels émanant d'un Officier Public Ministériel, voire du tribunal, ne souffrent d'aucune contestation.

Vous n'êtes donc pas à ce jour le propriétaire de la maison que mes clients ont régulièrement acquise.

2- Sur la tentative d'expulsion de Monsieur TEULE :

Les pièces du dossier démontrent que vous avez obtenu par la ruse et à l'occasion de la commission d'un faux et usage de faux, avec le « concours » de l'Huissier, Me FERRAN, de la part de la Préfecture, une décision d'expulsion de Monsieur Laurent TEULE vendeur de mes clients.

Cette décision d'expulsion et le commandement de quitter les lieux que vous avez fait délivrer par votre Huissier a été mise à néant par :

- D'une part, la Préfecture elle-même qui par courrier du 1^{er} octobre 2012 est revenue sur la décision qu'elle avait prise après examen approfondi du dossier,
- D'autre part, l'ordonnance de référé rendue par le Tribunal Administratif de Toulouse le 02 octobre 2012, à ce jour définitive, qui a considéré que la Préfecture avait annulé la décision contestée du 24 septembre 2012 vous accordant le concours de la Force Publique, que cette mesure n'avait l'objet d'aucun commencement d'exécution et que dans ces conditions, les conclusions de la requête tendant à la suspension de cette décision étaient devenues sans objet.

Au contraire, j'ai en ma possession les éléments du dossier qui démontrent que vous avez été dûment expulsé en application des textes légaux et des décisions de justice rendues de la maison dont vous prétendez toujours être le propriétaire.



Votre décision d'expulsion a été prononcée par ordonnance de référé du Tribunal d'Instance de Toulouse devenue aujourd'hui définitive en date du 1^{er} juin 2007 à la faveur de la motivation suivante :

« Le jugement d'adjudication a été signifié à Monsieur et Madame LABORIE le 22 février 2007.

- Les défendeurs sont donc occupants sans droit ni titre depuis la signification du jugement du 21 décembre 2006, c'est-à-dire à compter du 22 février 2007 ;
- Leur expulsion doit donc être ordonnée. »

Cette décision a été confirmée par arrêt définitif de la Cour d'Appel de Toulouse du 9 décembre 2008.

La Cour a considéré qu'aucune décision n'a prononcé la nullité du jugement d'adjudication en date du 21 décembre 2006.

La Cour a confirmé la décision d'expulsion mais y rajoutant a condamné les époux LABORIE à payer à Madame BABILE une provision de 9 100 € à titre d'indemnité d'occupation.

Mes clients sont donc les occupants de droit de l'immeuble qu'ils ont régulièrement acquis en application des lois et règlements du territoire français.

Je comprends bien que cette situation ne vous satisfait pas mais il ne m'appartient pas de rentrer dans ces considérations et vous devez admettre, comme d'ailleurs le Juge de l'exécution vous l'a rappelé en vous condamnant à une amende civile, la situation de fait et de droit exposée.

3- Sur la Loi Dalo :

Si la loi Dalo a mis en place une procédure d'expulsion allégée dans certaines hypothèses, il n'en demeure pas moins qu'à aucun moment mes clients, ni même d'ailleurs Monsieur TEULE leur vendeur ne se sont situés sous couvert de ces hypothèses.

Vous indiquez vous-même dans votre courrier recommandé que les squatteurs d'un local constituant le domicile d'autrui peuvent être expulsés sans obtention préalable d'un titre exécutoire d'un Juge.

Ceci est parfaitement exact.



Cependant, j'ai le regret de vous informer que cette situation ne s'applique pas à mes clients ni encore moins à leur vendeur, Monsieur TEULE pour les raisons sus exposées.

4- Sur les divers procès-verbaux d'inscription de fond en principal :

Les éléments du dossier démontrent que vous avez inscrit en faux principal :

- La décision de la Préfecture du 1^{er} octobre 2013,
- L'acte d'achat de mes clients du 5 juin 2013.

Vous avez cru bon réaliser ces demandes principales de faux devant le Tribunal de Grande Instance de Toulouse en application des articles 314 à 316 du CPC.

Si les règles procédurales de signification à parquet et de dénonciation de telles procédures d'inscription ont été régularisées, il n'en demeure pas moins que vous n'avez pas saisi dans le mois de l'acte portant inscription de faux le Tribunal de Grande Instance compétent à l'effet de faire valoir vos arguments.

En conséquence, permettez-moi de penser que les procédures que vous avez inscrites sont caduques en l'état.

Vous ne pouvez donc pas prétendre que vos procédures en inscription de faux seraient réelles et valides en prétextant qu'aucune contestation des parties n'aurait été soulevée dans le mois de la dénonce.

Je tiens à vous rappeler que le législateur a souhaité que la procédure d'inscription de faux ne soit pas mise en œuvre de façon inconsidérée.

Je vous rappelle que le demandeur qui succombe est condamné non seulement aux frais mais à une amende civile le cas échéant et des dommages et intérêts en application du Code de procédure civile.

C'est ainsi que je considère que l'acte passé par mes clients le 5 juin 2013 n'a pas perdu sa force juridique à quelque titre que ce soit et qu'il est toujours valable et exécutoire d'après la loi et sur le territoire français.

Il n'est pas question d'établir un bail entre les parties et que, mes clients qui sont légitimes propriétaires de la maison qu'ils occupent, vous règlent un quelconque loyer car vous n'avez aucun titre ni aucune qualité à cet effet.



Je vous remercie pour la qualité des conseils juridiques que vous donnez à mes clients mais, sachez, que s'ils m'ont saisi comme Avocat, c'est justement pour écouter les miens.

Je vous mets donc en demeure à l'avenir de vous dispenser d'adresser de telles lettres comminatoires et menaçantes à mes clients en fonction des éléments du dossier qui d'ailleurs est en votre possession et que vous maîtrisez parfaitement.

Je reste bien sûr à votre entière disposition pour toute démarche ou tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Je vous remercie de l'accueil que vous porterez à la présente correspondance et vous prie de croire en l'assurance de mes salutations distinguées.

P. GOURBAL

