

ADIL 93

D-I suite à
expulsion illégale

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE BOBIGNY

TRIBUNAL d'INSTANCE
de BOBIGNY
Immeuble l'Européen
1, Promenade Jean Rostand
93009 BOBIGNY

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 02/12/2019

Références : RG n° 12-19-000770

MINUTE n° 807

DEMANDEUR :

Madame [redacted]
[redacted] rès,
93110 ROSNY SOUS BOIS,
assistée de Maître JAMIL Chanda, avocat au barreau de Seine Saint Denis

DÉFENDEURS :

Monsieur [redacted]
[redacted] gis,
93110 ROSNY SOUS BOIS,

Madame [redacted]
[redacted] a
93110 ROSNY SOUS BOIS,

représentés par Maître ITZKOVITCH Ivan, avocat du barreau de Seine Saint Denis

DÉBATS :

Audience publique du : 26 novembre 2019

DÉCISION:

contradictoire, en premier ressort, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe le 02/12/2019, par Madame COMBOT Nicole, Première Vice-Présidente, assistée de Madame ANTUNES Anne-Marie faisant fonction de Greffier.



EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 1er juillet 2015, Monsieur et Madame [redacted] ont consenti à Madame [redacted] un contrat de bail portant sur un appartement à usage d'habitation, situé [redacted] Jaurés à Rosny-sous-Bois (93110), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 700 € et le versement d'un dépôt de garantie du même montant.

Autorisée par ordonnance du 22 novembre 2019 du président de ce tribunal à assigner en référé d'heure à heure pour le 26 novembre à 14h30, Madame [redacted] a fait citer Monsieur et Madame [redacted] devant le juge des référés, par acte d'huissier délivré le 22 novembre 2019, aux fins de :

- se voir accorder le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire,
- à titre principal, ordonner sa réintégration dans son logement, sous astreinte de 100 € par heure de retard à compter du prononcé de la décision, avec remise des nouvelles clefs du logement et du portail, et ce, si besoin, avec le concours de la force publique et d'un serrurier,
- à titre subsidiaire, enjoindre à Monsieur et Madame [redacted] de procéder à son relogement immédiat dans un logement décent, présentant les mêmes caractéristiques et le même loyer que le sien, sous astreinte de 100 € par heure de retard à compter du prononcé de la décision,
- en tout état de cause, ordonner à Monsieur et Madame [redacted] de lui restituer ses biens, en présence d'un huissier, dont les frais seront à leur charge, et ce, si besoin, avec le concours de la force publique et d'un serrurier,
- condamner solidairement Monsieur et Madame [redacted] à lui verser une provision de 30 000 €,
- condamner Monsieur et Madame [redacted] à lui verser la somme de 2 000 € au titre des articles 700 du code de procédure civile et 37 de la loi n°91-691 du 10 juillet 1991, sous réserve de renoncer au bénéfice de la part contributive de l'État à l'aide juridictionnelle,
- prononcer l'exécution provisoire.

Au soutien de ses prétentions, Madame [redacted] fait valoir que Monsieur et Madame [redacted] ont profité de son absence de quelques jours au mois de septembre 2019 pour changer les serrures de son appartement, qu'elle s'est ainsi retrouvée à la rue sans aucun de ses meubles ni effets personnels, que Monsieur et Madame [redacted] ont gardés et lui remettent, pièce par pièce, notamment quelques documents administratifs, ses autres meubles et effets personnels étant utilisés par les personnes qu'ils ont mises dans les lieux, à sa place.

Au visa des articles L.411-1, L.412-2 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, la requérante sollicite sa réintégration dans les lieux, aux motifs que Monsieur et Madame M [redacted] ne sont pas en mesure de se prévaloir d'un titre exécutoire tendant à son expulsion.

A l'audience du 26 novembre 2019, la requérante, assistée par son conseil, a maintenu l'ensemble de ses prétentions, sauf celle tenant à son admission au bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire, qu'elle a obtenue.



voisins de palier de Madame [redacted] l'auraient vu déménager ses affaires, début septembre, sans plus de précisions quant aux dates de ce déménagement et à son ampleur, s'agissant du nombre, du volume et du type d'affaires déménagées ; que l'une des voisines, Mme [redacted] ea, indique que lorsqu'elle est rentrée avec Monsieur [redacted] dans l'appartement loué à Madame [redacted] npean, dont la porte d'entrée n'était pas fermée à clef, il y avait « *quelques affaires éparpillées un peu partout* ».

Qu'ainsi, même à considérer que ces attestations, malgré leur imprécision, reflètent la réalité, Monsieur et Madame [redacted] auraient dû, conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 89, rappelées ci-dessus, mettre en demeure Madame [redacted] de justifier qu'elle occupait le logement, à défaut de réponse de celle-ci, faire constater par un huissier de justice, l'état d'abandon du logement et demander au juge, par requête, de constater la résiliation du bail et leur permettre de reprendre les lieux loués, ce qu'ils n'ont pas fait, comme ils l'ont reconnu, par la voix de leur conseil, à l'audience du 26 novembre 2019.

Il est au surplus étonnant que dans son courrier du 27 septembre 2019 adressé cette fois par lettre recommandée avec accusé de réception à Madame [redacted] npean, et versé aux débats, Monsieur [redacted] ar lui indique qu'il considère que le contrat de bail est résilié, sans aucunement préciser qu'il a constaté qu'elle avait quitté et abandonné les lieux.

Enfin, Monsieur et Madame [redacted] ne démontrent pas que Madame [redacted] qui le conteste, aurait volontairement quitté les lieux, par un état des lieux de sortie signé des deux parties ou un procès-verbal de remise des clefs.

En conséquence, et compte tenu des stipulations contractuelles et de l'article L.411-1 du code des procédures civiles d'exécution, il n'est pas contestable que Monsieur et Madame [redacted] ar ont procédé, non à la reprise des lieux, compte tenu d'un départ volontaire des lieux de Madame [redacted] mais à son expulsion fautive, sans aucun titre exécutoire, en se faisant justice à eux-même.

Aux termes de l'article 1221 du code civil, le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible.

Il résulte des pièces versées aux débats que le logement litigieux est actuellement donné à bail à d'autres locataires et ce, depuis le 15 octobre 2019. En l'absence de toute faute de la part de ces derniers, Monsieur et Madame [redacted] e trouvent dans l'impossibilité de poursuivre l'expulsion de ces occupants et Madame [redacted] ean ne saurait être autorisée à procéder à l'ouverture forcée du logement occupé licitement par un autre individu. La demande de réintégration de Madame [redacted] M [redacted] an dans les lieux ne peut donc être accueillie, cette réintégration étant impossible.

Sur la demande de relogement

Monsieur et Madame [redacted] sont des bailleurs privés et il n'est pas établi qu'ils soient propriétaires d'autres logements présentant les caractéristiques et le même loyer que celui loué à Madame [redacted], de sorte que cette demande ne peut davantage prospérer.

Sur la demande de restitution des biens



Il convient en revanche d'ordonner à Monsieur et Madame [redacted] de restituer à Madame N [redacted] les biens qui sont restés dans le logement loué, y compris, tous ses papiers administratifs personnels, en présence d'un huissier, dont les frais seront à leur charge, et ce, si besoin, avec le concours de la force publique.

Sur la demande de provision

L'expulsion illicite de Madame [redacted] sans titre exécutoire, a nécessairement privé celle-ci du droit de se défendre, de bénéficier de délais, ceux qui auraient pu lui être accordés par le juge mais également ceux incompressibles qui sont prévus par la loi, ou de se maintenir dans les lieux.

En ce faisant, Monsieur et Madame [redacted] ont commis une faute qui a causé à Madame [redacted], qui s'est retrouvée sans toit du jour au lendemain, contrainte d'être hébergée chez des amis et privée de ses effets personnels, un préjudice considérable, qui justifie qu'il soit lui accordé la somme de 7 500 € à titre de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires

Il n'apparaît pas inéquitable de condamner Monsieur et Madame [redacted], partie perdante, à verser à Maître Chanda Jamil la somme de 1 500 € au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 à condition qu'elle renonce au bénéfice de l'aide juridictionnelle.

Monsieur et Madame [redacted] seront également condamnés au paiement des dépens en vertu de l'article 696 du code de procédure civile.

Il n'y pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision, qui en est assortie de plein droit.

PAR CES MOTIFS,

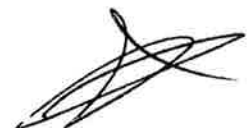
Nous, juge des référés, statuant publiquement, tous droits et moyens au fond demeurant réservés, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir ainsi qu'il leur appartiendra et dès à présent, vu l'urgence,

Constatons que Madame [redacted] ne se désiste de sa demande tendant à être admise au titre de l'aide juridictionnelle provisoire,

Déboutons Madame [redacted] de sa demande en réintégration dans le logement qu'elle louait à Monsieur et Madame [redacted] et situé 207 avenue Jean Jaurès à Rosny-sous-Bois (93110),

Déboutons Madame [redacted] de sa demande tendant à son relogement par Monsieur et Madame [redacted]



Ordonnons à Monsieur et M: de restituer à Madame
les biens qui sont restés dans le logement loué, y compris, tous ses papiers
administratifs personnels, en présence d'un huissier, dont les frais seront à leur charge, et ce,
si besoin, avec le concours de la force publique,

Condamnons Monsieur et Madai à verser à Madame
n la somme provisionnelle de **7 500 €** en réparation de son préjudice,

Condamnons Monsieur et Madame à verser à Maître Chanda Jamil la
somme de **1 500 €** au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 à condition qu'elle
renonce au bénéfice de l'aide juridictionnelle,

Condamnons Monsieur et Madame au paiement des entiers dépens de
l'instance, y compris les frais d'assignation, de la signification de la présente décision et des
frais d'exécution,

Rejetons le surplus des demandes,

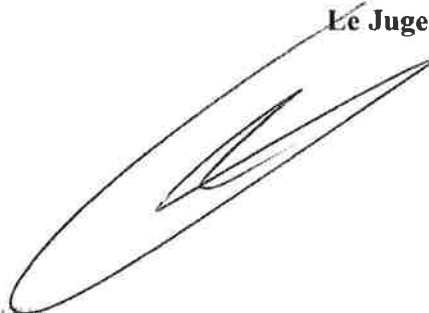
Rappelons que l'exécution provisoire de la présente ordonnance est de droit.

Ainsi ordonné et mis à disposition au greffe le 2 décembre 2019.

Le Greffier,



Le Juge,



En foi de quoi la présente expédition certifiée
conforme à la minute a été scellée et délivrée
par le Greffier en Chef soussigné le

02 DEC. 2019



