

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BOBIGNY**  
**JUGE DE L'EXECUTION**

**JUGEMENT CONTENTIEUX DU**  
**27 Août 2019**

**MINUTE : 19/01063**

**RG : N° RG 19/02799 - N° Portalis DB3S-W-B7D-SZR4**

**Chambre 8/Section 1**

Rendu par Madame CHARBONNIER Anaïs, Juge chargée de l'exécution, statuant à Juge Unique.  
Assistée de Mme FEDRONIC Valérie, greffière,

**DEMANDEUR :**

**Monsieur**  
Résidence "La Carmagnole"  
1 rue de Valmy Logt C220 - 2ème étage  
93120 LA COURNEUVE  
représenté par Me Julien QUIENE, avocat au barreau de PARIS - P389

**ET**

**DÉFENDEUR :**

**Association ONLE (OFFICE NATIONAL POUR LE LOGEMENT ETUDIANT)**  
43, rue Jaboulay  
69007 LYON 07  
représentée par Me Aurélie FAURE, avocat au barreau de PARIS - E1190

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :**

Madame CHARBONNIER, juge de l'exécution,  
Assistée de Mme FEDRONIC, greffière.

L'affaire a été plaidée le 18 Juin 2019, et mise en délibéré au 27 Août 2019.

**JUGEMENT :**

Prononcé le 27 Août 2019 par mise à disposition au greffe, par décision Contradictoire et en premier ressort.



## FAITS ET PROCÉDURE :

Par déclaration au greffe reçue le 12 mars 2019, Monsieur [redacted] a saisi le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Bobigny, pour obtenir l'annulation du commandement de quitter les lieux compte tenu du respect du plan d'apurement fixé par jugement du 24 avril 2018 du tribunal d'instance d'Aubervilliers au bénéfice de l'association ONLE et subsidiairement, sur le fondement des articles L.412-3 et L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution, afin qu'il lui soit accordé un délai de 36 mois pour libérer les lieux situés Résidence la Carmagnole 1 rue de [redacted] desquels leur expulsion a été prononcée.

Les parties ont été convoquées par lettre recommandée avec accusé de réception à l'audience du 7 mai 2019.

Après renvoi, à l'audience du 18 juin 2019, Monsieur [redacted] représenté par son avocat, maintient sa demande outre la condamnation du bailleur à lui payer la somme de 5000 euros au titre du préjudice moral subi, le cas échéant en venant en déduction de la dette locative et d'enjoindre la bailleur à respecter les termes du jugement, subsidiairement sollicite un délai de trois ans pour quitter les lieux et infiniment subsidiairement d'un an, en tout état de cause, il sollicite la condamnation du bailleur à lui payer la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir qu'il a effectué des virements conformes aux délais de paiement prévus par le tribunal d'instance en mai et juin et qu'un commandement de quitter les lieux a pourtant été délivré à cette date et que, de surcroît, le bailleur continue de facturer le loyer complémentaire et une somme à titre de cotisations de l'association contrairement à la décision du tribunal d'instance.

L'association ONLE conclut au débouté des demandes de Monsieur [redacted] et à sa condamnation à lui payer la somme de 1200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile aux motifs que les délais de paiement n'ont pas été respectés, notamment s'agissant des mois de mars et avril 2018 et que le mois de juillet suivant n'a pas été payé, qu'il est exact que le bailleur adresse toujours au locataire des quittances non conformes au jugement du tribunal d'instance, mais qu'en revanche, le décompte de l'huissier le respecte, que la demandeur ne justifie pas de son préjudice alors qu'il reste redevable de la somme de 5399,90 euros.

La décision a été mise en délibéré au 27 août 2019.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### SUR LA NULLITÉ DU COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

*Aux termes de l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.*

*Il est constant en jurisprudence que la procédure d'expulsion engagée sans titre exécutoire est nulle, sans avoir à faire la preuve d'un grief.*

En l'espèce, l'expulsion de Monsieur [redacted] est poursuivie en vertu d'un jugement du 24 avril 2018 rendu par le tribunal d'instance d'Aubervilliers.

Des délais de paiement, suspensifs des effets de la clause résolutoire acquise, lui ont été accordés pour lui permettre de rembourser la dette locative, en 36 mensualités de 100 euros en sus du loyer courant, la dernière étant majorée du solde de la dette.

Le jugement a été rendu le 24 avril 2018 et signifié le 24 mai suivant, il ne peut donc pas être reproché au locataire le non respect de délais suspensifs de la clause résolutoire, qui ne commençait à courir qu'au mois de mai.

A

Les échéances de mai et juin 2018 ont été réglées, dès lors, le commandement de quitter les lieux délivré le 26 juin 2018 est nul, peu importe que des retards de paiement soient ou non intervenus postérieurement.

La procédure d'expulsion ne peut être poursuivie.

S'agissant de la demande de dommage et intérêts, en l'absence d'éléments justifiant du préjudice résultant du risque d'expulsion, et au regard de la situation locative dont Monsieur [redacted] est responsable, elle sera rejetée. En revanche, l'ONLE sera condamné à lui régler la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Compte tenu de la nullité du commandement de quitter les lieux, le juge de l'exécution n'a pas le pouvoir de fixer le montant de la créance locative, néanmoins, il est rappelé au bailleurs, qu'il doit respecter pour l'avenir la décision du tribunal d'instance ayant rejeté la majoration du loyer pour prix pour location des meubles en l'absence de preuve de la fixation du prix loyer équipement par arrêté ministériel et annulé la clause du bail relative à la cotisation mensuelle.

Partie perdante, l'association ONLE sera condamnée aux dépens.

**PAR CES MOTIFS,**

Le juge de l'exécution, statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

**DÉCLARE** nul et de nul effet le commandement de quitter les lieux délivré le 26 juin 2018 à Monsieur [redacted] à la demande de l'association ONLE ;

**DIT** que le le procédure d'expulsion sur la base de commandement de quitter les lieux ne peut être poursuivie ;

**REJETTE** la demande de dommage et intérêts de [redacted]

**Rejette** toute autre demande ;

**CONDAMNE** l'association ONLE à payer à Monsieur [redacted] la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

**CONDAMNE** l'association ONLE aux dépens ;

**RAPPELLE** que le tribunal d'instance a rejeté la majoration du loyer pour prix pour location des meubles en l'absence de preuve de la fixation du prix loyer équipement par arrêté ministériel et annulé la clause du bail relative à la cotisation mensuelle ;

**RAPPELLE** que les décisions du juge de l'exécution bénéficient de l'exécution provisoire de droit ;

**AINSI JUGÉ, SIGNÉ ET PRONONCÉ PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE,**

**À BOBIGNY, LE 27/08/2019**

**LE GREFFIER**



**LE JUGE DE L'EXÉCUTION**



P/ [redacted]

**30 AOUT 2019**

