

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT CONTENTIEUX DU
15 Avril 2021

MINUTE : 21/189

RG : N° 21/01157 - N° Portalis DB3S-W-B7F-U36W
Chambre 8/Section 3

Rendu par Monsieur
Assisté de Madame

Juge chargé de l'exécution, statuant à Juge Unique.
Greffière,

DEMANDEUR :

Madame

93410 VAUTOURS

non comparante

représentée par Me BREUILLER Virginie avocat au barreau de Bobigny -111

DEFENDEUR :

Société

94700 MAISONS - ALFORT

non comparante

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :

Monsieur , juge de l'exécution,
Assisté de Madame Greffière.

L'affaire a été plaidée le 04 Mars 2021, et mise en délibéré au 15 Avril 2021.

JUGEMENT :

Prononcé le 15 Avril 2021 par mise à disposition au greffe, par décision Réputée contradictoire et en premier ressort.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par jugement en date du 11 février 2019, le tribunal d'instance du Raincy a, notamment :
- prononcé la résiliation judiciaire du bail conclu le 1er octobre 1998 entre Madame
et Monsieur , d'une part, et la société SCI HM, d'autre part, étaient réunies,
- condamné Madame à payer au bailleur la somme de 2806,09 euros au titre de
l'arriéré des loyers, charges et indemnités dus au 14 décembre 2018, échéance de ce mois incluse.



Un commandement de quitter les lieux a été délivré à Madame

le 17 avril 2019.

Par courrier adressé en recommandé avec accusé de réception reçu au greffe le 2 février 2020, Madame a saisi le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Bobigny afin que lui soit accordé, sur le fondement des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, un délai de 18 mois pour libérer le logement situé à VAUJOURS (93410).

L'affaire a été appelée à l'audience du 4 mars 2021.

A l'audience, Madame

représentée par son conseil, a maintenu sa demande d'un délai pour quitter les lieux.

Au soutien de sa demande, elle fait valoir qu'elle héberge à son domicile, son père et sa fille, qu'elle perçoit 1 200 euros, son père en touche 900 euros au titre de sa retraite et sa fille touche le revenu de solidarité active. Elle ajoute que le logement est insalubre. Elle indique enfin avoir entièrement réglé sa dette de loyer.

A l'audience, la SCI n'a pas comparu.

A l'issue des débats, il a été indiqué que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 15 avril 2021.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de délais avant expulsion

Aux termes de l'article L.412-3 alinéa 1er du code des procédures civiles d'exécution : « 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, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation ».

L'article L. 412-4 de ce même code précise que : « 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 ».

L'article précité dispose que : « la durée des délais ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans ».

En l'espèce, l'expulsion est poursuivie en vertu d'un jugement du 11 février 2019 rendu par le tribunal d'instance du Raincy et revêtu de l'exécution provisoire. Un commandement de quitter les lieux a été délivré le 17 avril 2019 à Madame

Il ressort des pièces versées aux débats que Madame fait l'objet d'un suivi social. Il est indiqué dans une note de situation du 8 février 2021 de la Sauvegarde de la Seine-Saint-Denis que la locataire n'a plus de dette locative, que le logement en question est insalubre, que Madame travaille comme cantinière en contrat à durée indéterminée à Vaujours et perçoit un salaire d'environ 1 200 euros. La note indique que la locataire héberge à son domicile son père et sa fille. Il est mentionné les démarches de relogement et notamment une demande de logement social en date du 19 avril 2019, renouvelée depuis et un dossier envoyé à la commission de médiation le 29 janvier 2021.

Un courrier de la commune de Vaujours en date du 29 décembre 2020, versé aux débats, fait état



dans le logement de Madame
plusieurs travaux.

d'insalubrité et demande au bailleur de réaliser

Le décompte locatif produit par Madame indique qu'au 22 janvier 2021, la locataire n'a aucune dette. L'examen du décompte révèle que sur l'ensemble de l'année 2020, Madame a effectué en plus du paiement de son loyer courant, un paiement mensuel de 100 euros.

Sur sa situation familiale, elle justifie avoir une fille âgée de 28 ans et héberger son père âgée de 69 ans.

Sur ses démarches de relogement, la locataire produit un justificatif de l'envoi d'un dossier à la commission de médiation du DALO le 29 janvier 2021 et une demande de logement social en date du 4 mai 2020 renouvelée le 28 janvier 2021.

Elle produit également un courrier de la préfecture de Seine-Saint-Denis indiquant qu'il avait accordé le concours de la force publique pour son expulsion à compter du 22 juillet 2019.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que Madame n'a plus de dette à l'égard de son bailleur et a donc respecté ses obligations locatives. Il ressort également des pièces versées aux débats que le logement occupé par Madame présente des difficultés sérieuses d'insalubrité, de sorte qu'elle est contrainte de se maintenir dans le logement faute d'obtenir un logement social. Sur les démarches de relogement, Madame s'est montrée active dans la recherche d'un logement social et celle-ci vient de déposer une demande de DALO. Il doit également être tenu compte de sa situation familiale et du fait qu'elle héberge à son domicile sa fille de 28 ans et son père âgé de bientôt de 70 ans. Une expulsion aurait donc des conséquences d'une grande dureté pour la locataire et les occupants de son chef.

Pour ces raisons, il convient de faire droit à sa demande de délai avant expulsion et de lui accorder un délai de 18 mois, soit jusqu'au 15 septembre 2022. Ce délai permettra de laisser un temps suffisant à Madame pour trouver un logement adapté.

Afin que ces délais n'affectent pas excessivement le propriétaire, ils seront subordonnés au paiement régulier de l'indemnité d'occupation, telle que prévue par le jugement en date du 11 février 2019 du tribunal d'instance du Raincy.

Il sera rappelé à Madame qu'en cas de non-paiement de l'indemnité d'occupation et dans son intégralité à chaque mois, le bailleur est autorisé, après une mise demeure de régler l'indemnité d'occupation adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant 15 jours à compter de sa réception, à reprendre les mesures d'expulsion sans qu'un juge ait à statuer.

Sur les autres demandes

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Madame supportera la charge des éventuels dépens et ce, malgré le succès de sa prétention, l'instance ayant été introduite par cette dernière et dans le seul objectif d'obtenir un délai avant son expulsion. La nature de la demande commande ainsi de laisser les dépens à sa charge.

Sur l'exécution provisoire

Il convient de rappeler aux parties que le présent jugement est exécutoire de plein droit en application de l'article R. 121-21 du code des procédures civiles d'exécution.



PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant après débats en audience publique, par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort :

ACCORDE à Madame _____, ainsi qu'à tout occupant de son chef, un délai de 18 mois, soit jusqu'au 15 septembre 2022 inclus pour se maintenir dans les lieux situés au _____ à VAUJOURS (93410) ;

DIT qu'à défaut de paiement à son terme d'une indemnité d'occupation courante telle que fixée par le jugement du tribunal d'instance du Raincy en date du 11 février 2019 et après une mise demeure de régler les indemnités d'occupations adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant 15 jours à compter de sa réception, Madame _____ perdra le bénéfice du délai accordé et que la société SCI _____ pourra reprendre la mesure d'expulsion ;

DIT que Madame _____, et tout occupant de son chef, devra quitter les lieux le 15 septembre 2022 au plus tard, faute de quoi la procédure d'expulsion, suspendue pendant ce délai, pourra être reprise ;

LAISSE à Madame _____ la charge des dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit s'agissant des décisions du Juge de l'exécution ;

FAIT A BOBIGNY ET MIS A DISPOSITION LE 15 avril 2021,

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXÉCUTION

REPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

Delivré le 20/04/2021