

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY**  
**JUGE DE L'EXECUTION**

JUGEMENT CONTENTIEUX DU  
23 Février 2021

*Délai de  
8 mois*

MINUTE : 21/98

RG : N° 20/10883 - N° Portalis DB3S-W-B7E-UYCS  
Chambre 8/Section 3

Rendu par Monsieur  
Assisté de Madame

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

DEMANDEURS :

**Monsieur :**

93390 CLICHY-SOUS-BOIS  
non comparante

représenté par Me Soria LATRECHE, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS-270

Madame

93390 CLICHY-SOUS-BOIS

comparante

représenté par Me Soria LATRECHE, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS-270

DEFENDEUR :

93390 CLICHY-SOUS-BOIS

représentée par Me Christine AYDIN, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS-224

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :

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

L'affaire a été plaidée le 21 Janvier 2021, et mise en délibéré au 23 Février 2021.

JUGEMENT :

Prononcé le 23 Février 2021 par mise à disposition au greffe, par décision Contradictoire et en  
premier ressort.



**EXPOSE DU LITIGE :**

Par jugement en date du 31 décembre 2019, signifié le 15 mai 2020, le tribunal d'instance du Raincy a, notamment :

- constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail conclu le 16 mai 2016 entre Madame [nom] d'une part, et la SCI [nom] d'autre part, étaient réunies,
- condamné Madame [nom] à payer au bailleur la somme de 9 984,92 euros au titre de l'arriéré des loyers, charges et indemnités dus au mois de novembre 2019,
- suspendu les effets de la clauses résolutoire et autorisé Madame [nom] à s'acquitter de leur dette en 35 mensualités de 200 euros dont la dernière comprenant le solde et ce en sus des loyers courants.
- à défaut, condamné Madame [nom] à payer au bailleur une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer, majorée des charges, et ce, jusqu'à libération effective des lieux.

Un commandement de quitter les lieux a été délivré à Madame [nom] et Monsieur [nom] le 11 août 2020.

Par déclaration enregistrée au greffe le 21 décembre 2020, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Bobigny a été saisi par Madame [nom] et Monsieur [nom] sur le fondement de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, d'une demande tendant à l'octroi d'un délai de 36 mois avant leur expulsion du logement : Coubron à CLICHY-SOUS-BOIS (93390).

L'affaire a été appelée à l'audience du 21 janvier 2021.

\*\*\*

A l'audience, Madame [nom] non comparant, et tous deux assistés de leur conseil, maintiennent leur demande d'un délai de 36 mois quitter les lieux.

Au soutien de leur demande, M Madame [nom] affirment repris le paiement des loyers ainsi que les mensualités relatives à l'apurement de la dette dernièrement par lettre recommandée avec accusé de réception. Ils font part de difficultés pour payer le bailleur et notamment du fait de ne pas avoir le RIB de ce dernier. Ils exposent percevoir 2 137 euros de revenus, que Monsieur [nom] ne travaille plus en raison de sa santé, qu'ils ont formé des demandes de logements sociaux et déposé une demande de DALO. Ils précisent avoir un fils mineur à charge, qu'ils connaissent des problèmes de voisinage, que leur fille les aide à hauteur de 500 euros par mois et qu'ils peuvent payer 250 euros en plus du loyer.

A l'audience, Madame [nom] représentée s'oppose à la demande de délai. Elle explique qu'un nouveau RIB a été donné suite au changement de gestionnaire. Elle soutient que seuls deux paiements ont été réalisés en un an, que la dette s'élève à 18 503 euros, que le couple n'a déposé de DALO qu'en 2021 alors qu'il connaît des difficultés financières depuis 2018.

Madame [nom] ont produit les justificatifs de scolarité de leur fils en note en délibéré comme ils avaient été autorisés à le faire. Il a également été demandé en cours de délibéré à Monsieur [nom] de produire la mise en demeure adressée aux locataires et ladite pièce a été adressée au juge de l'exécution. Cette pièce a été transmise par le greffe au conseil des locataires, lequel n'a formulé aucune observation.

A l'issue des débats, il a été indiqué que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 23 février 2021.

**MOTIFS DE LA DECISION**

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 tribunal d'instance du Raincy et revêtu de l'exécution provisoire. La décision a été signifiée le 15 mai 2020 et un commandement de quitter les lieux a été délivré le 11 août 2020 à Madame [redacted] et Monsieur [redacted]. Par courrier daté du 2 novembre 2020, la Préfecture a informé les locataires de son accord du concours de la force publique à compter du 1er avril 2021 pour procéder à leur expulsion.

Il ressort du relevé de compte des locataires produit par le bailleur que la dette des époux s'élève à la somme de 18 153,08 euros au 4 janvier 2021, échéance de ce mois incluse. Ce document indique également que sur l'ensemble de l'année 2020, seuls deux versements sont intervenus, le premier le 9 janvier 2020 pour un montant de 900 euros et le second le 11 janvier 2021 pour un montant de 900 euros. Cette absence de paiement explique le fait que la dette ait doublé entre le jugement du tribunal d'instance du 31 décembre 2019 et la présente instance.

Sur leur situation personnelle, Madame

↓ justifie avoir deux enfants, dont un fils mineur âgé de 15 ans et actuellement scolarisé.

Ils justifient d'avoir des ressources aux alentours de 2 100 euros et ce comprenant les aides sociales et la rémunération perçue par Madar [redacted] AN au titre de son travail à mi-temps dans une bibliothèque.

Ils produisent des justificatifs attestant qu'ils sont atteints de pathologies chroniques nécessitant un suivi médical régulier et des traitements. Monsieur [redacted] percevant par ailleurs l'allocation adulte handicapé et étant reconnu travailleur handicapé orienté vers un ESAT. Il est versé aux débats un certificat médical du centre thérapeutique Victor Hugo indiquant que Monsieur [redacted] est suivi pour une pathologie psychiatrique chronique nécessitant un traitement et une prise en charge au long cours. Un autre certificat médical indique que Monsieur [redacted] est suivi pour une pathologie grave nécessitant un suivi médical spécialisé continu dont l'interruption pourrait entraîner des conséquences d'une exceptionnelle gravité.

S'agissant de leur démarche en vue de leur relogement, les demandeurs justifient avoir déposé une demande de logement locatif social le 9 décembre 2020 ainsi qu'une demande auprès de la commission de médiation du droit au logement opposable enregistrée le 15 décembre 2020. Les démarches sont donc très récentes.

La S [redacted] n'a pour sa part pas fait état de difficultés financières particulières.

Il ressort de l'ensemble de ses éléments que les locataires n'ont pas exécuté avec diligences leurs obligations locatives et n'ont pas non plus respecté l'échéancier mis en place par le jugement du tribunal d'instance. Pour autant, Madame [redacted] et Monsieur [redacted] justifient d'une situation très particulière, ils sont en effet tous deux atteints de pathologies lourdes nécessitant un suivi médical régulier et ils justifient également avoir à leur charge un enfant mineur. Ils justifient également de démarches en vue de leur relogement bien que récentes et il doit en être tenu compte dans l'appréciation de leur demande. Ainsi, au regard de leur situation particulière, une expulsion aurait pour les locataires des conséquences d'une grande dureté.

Pour ces raisons, il convient de faire partiellement droit à leur demande en leur accordant un délai



avant expulsion d'une durée de 8 mois, soit jusqu'au 23 octobre 2021. Ce délai leur permettra de disposer du temps suffisant pour trouver une solution de relogement et permettra également de prévenir tout risque d'une rupture de soins que pourrait entraîner une expulsion à bref délai.

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 31 décembre 2019 rendue par le tribunal d'instance du Raincy. Il ressort en effet des débats que les disposent des ressources suffisantes pour assurer le paiement de leur indemnité d'occupation.

Il sera rappelé à Madame qu'en cas de non-paiement de l'indemnité d'occupation et dans son intégralité, le bailleur est autorisé 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 et supportent la charge des éventuels dépens et ce, malgré le succès de leur prétention, l'instance ayant été introduite par ces-derniers et dans le seul objectif d'obtenir un délai avant leur expulsion. La nature de la demande commande ainsi de laisser les éventuels dépens à leur 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 publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort :

**ACCORDE** à Madame et un délai de 8 mois, soit jusqu'au 23 octobre 2021 inclus pour se maintenir dans les lieux situés au 1 à CLICHY-SOUS-BOIS (93390) ;

**DIT** qu'à défaut de paiement à son terme d'une indemnité d'occupation courante telle que fixée par le jugement en date du 31 décembre 2019 rendu par le tribunal d'instance du Raincy, Madame et perdront le bénéfice du délai accordé et que la SCI pourra reprendre la mesure d'expulsion ;

**DIT** que Mac et tout occupant de leur chef, devront quitter les lieux le 23 octobre 2021 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 à BOBIGNY et mis à disposition au greffe le 23 février 2021.**

**LE GREFFIER**

REPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Juges 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 de 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

**LE JUGE DE L'EXÉCUTION**