

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE  
NANTERRE**

Extension du palais de justice  
6 rue Pablo Néruda  
92020 NANTERRE

**SERVICE  
JUGE DE L'EXECUTION**

Affaire

C/

**CHATEAUDUN**

**A**

**RG N° N° RG 21/00345 - N° Portalis  
DB3R-W-B7F-WKVB**

**PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION  
NOTIFICATION D'UNE DECISION AU DEMANDEUR**

**LRAR  
DESTINATAIRE**

**Mme**

10 rue Chance Milly Code 8A614  
92110 CLICHY

**Demandeur**

J'ai l'honneur de vous notifier la décision rendue le 18 Mars 2021 par le juge de l'exécution dans le cadre de la procédure qui oppose

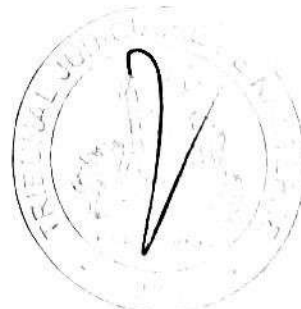
Cette décision peut être frappée d'appel dans les quinze jours à compter de sa notification devant la COUR D'APPEL de VERSAILLES (R 121-19 et R 121-20 du Code des procédures civiles d'exécution) : Les délais d'appel sont augmentés d'un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer et de deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger (art.643 du C.P.C.).

**Le délai d'appel et l'appel lui-même n'ont aucun effet suspensif** (R 121-21 du Code des procédures civiles d'exécution).

Toutefois, en cas d'appel, un sursis à exécution de la présente décision peut être demandé au premier président de la cour d'appel (R 121-22 du Code des procédures civiles d'exécution).

En cas d'appel principal, dilatoire ou abusif, ou de la demande de sursis à exécution manifestement abusive, l'appelant peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 3 000 €, sans préjudice des dommages-intérêts qui lui seraient réclamés (art.559 alinéa 1 du Code de Procédure Civile, R 121 – alinéa 4 du Code des procédures civiles d'exécution).

Fait au greffe, le 19 Mars 2021  
Le Greffier en Chef



**DOSSIER N° : N° RG 21/00345 - N° Portalis DB3R-W-B7F-WKVB**  
**AFFAIRE : Marisa TAVARES DOS SANTOS / S.C. SCI DU 19 RUE FEDE A**  
**CHATEAUDUN**

Minute n° 21/200

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

LE JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT DU 18 MARS 2021

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT :

GREFFIER :

DEMANDERESSE

**Madame**

92110 CLICHY

*comparante en personne*

DEFENDERESSE

75017 PARIS

*représentée par Me Olivier ACHACHE, avocat au barreau de PARIS, vestiaire :  
E0267*

Le Tribunal après avoir entendu les parties et/ou leurs avocats en leurs conclusions à l'audience du 09 Février 2021 a mis l'affaire en délibéré et indiqué que le jugement serait rendu le 18 Mars 2021, par mise à disposition au Greffe.

## EXPOSE DU LITIGE

Par lettre recommandée avec accusé réception en date du 12 janvier 2021, reçue au greffe le 13 janvier 2021, le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Nanterre a été saisi par Madame [redacted] sur le fondement de l'article L 412-3 du code des procédures civiles d'exécution d'une demande de délais avant son expulsion suite au commandement de quitter les lieux qui lui a été délivré le 18 novembre 2020 à la requête de la [redacted] pour le logement situé 10 rue Chance Milly 92110 CLICHY.

L'affaire a été appelée à l'audience du 9 février 2021.

A l'audience, Madame [redacted] sollicite l'octroi d'un délai de 2 ans pour quitter les lieux. Elle expose qu'elle vit dans les lieux avec sa fille de 11 ans scolarisé à Clichy ; qu'elle a de faibles revenus (300 € outre 274 € de CAF) et a fait des demandes de logement social depuis 2016 sans succès. Elle ajoute qu'un dossier DALO est en cours de même qu'un FSL pour solder une partie de la dette. Elle précise enfin que les lieux font l'objet d'un arrêté d'insalubrité depuis 16/10/2019, qu'elle est dispensée du paiement des loyers et qu'il n'y a eu ni travaux ni mainlevée.

La [redacted] représentée par son conseil conclut au débouté de Madame [redacted] et demande la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 3000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et surtout du caractère abusif de la procédure devant le juge de l'exécution.

La [redacted] fait valoir que la dette locative a encore augmenté pour atteindre la somme de 8539,77€ au 28/01/2021, que Madame [redacted] devait régler les charges même dans le cadre de l'arrêté préfectoral et qu'elle n'a rien versé depuis 2018. Elle ajoute que l'arrêté d'insalubrité ne portait que sur les parties communes, que les travaux ont été faits tant dans cette partie que dans l'appartement de Madame [redacted] que néanmoins, les lieux sont toujours sur la liste des permis de louer de la ville de Clichy.

L'affaire a été mise en délibéré au 18 mars 2021.

## MOTIVATION

Aux termes de l'article L 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble "*peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans les conditions normales sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation*".

L'article L 412-4 précise d'une part que "*la durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans*" et d'autre part qu' "*il doit être 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 situation de famille ou de fortune de chacun d'eux ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement*". Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

Il appartient donc au juge de respecter un juste équilibre entre deux revendications contraires en veillant à ce que l'atteinte au droit du propriétaire soit proportionnée et justifiée par la sauvegarde des droits du locataire, dès lors que ces derniers apparaissent légitimes.

En l'espèce, l'expulsion est poursuivie d'une ordonnance de référé du 19 octobre 2020 rendu par le tribunal de proximité d'Asnières réputée contradictoire, qui a notamment :

- constaté la résiliation du bail au 16 janvier 2020 et autorisé l'expulsion de Madame [redacted] et de Monsieur [redacted]
- condamné solidairement Madame [redacted] et Monsieur [redacted] à payer la somme de 8339,77 € au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés septembre 2020 inclus, outre une indemnité d'occupation de 550 € du 16 janvier 2020 à la libération effective des lieux.

Cette décision a été signifiée le 9 novembre 2020. Par acte du 13 novembre 2021, Madame [redacted] a fait appel de la décision ; cette déclaration d'appel a été déclarée caduque par ordonnance de la Cour d'Appel de Versailles du 12 janvier 2021.

Un commandement de quitter les lieux a été délivré par huissier le 18 novembre 2020.

Il y a lieu de rechercher si la situation de Madame [redacted] lui permet de bénéficier de délais avant l'expulsion qui doit être entreprise et dont le principe n'est pas contestable.

En l'espèce, Madame [redacted] n'a effectué aucun règlement depuis la décision ; néanmoins, elle n'était pas tenue de le faire dans la mesure où l'arrêté préfectoral d'insalubrité interdit la perception de toute somme due en contrepartie de l'occupation et donc de l'indemnité d'occupation et où le tribunal de proximité n'a pas distingué charges et loyers mais bien fixé une indemnité d'occupation globale.

Par ailleurs, Madame [redacted] justifie avoir entrepris des démarches pour obtenir un logement social depuis décembre 2016, sans succès et il est certain que les délais d'attribution dans les Hauts de Seine sont très longs. De plus au vu de ses revenus, et de la composition familiale, elle ne peut prétendre à un nouveau logement dans le parc privé. Enfin elle a déposé un recours DALO et une demande de FSL.

En outre, l'arrêté d'insalubrité ne portait que sur les parties communes de l'immeuble et n'a pas interdit l'occupation des lieux loués mais seulement fait obligation au bailleur d'effectuer des travaux pour assurer la sécurité et la santé des occupants.

La [redacted] ne justifie pas de travaux récents et postérieurs à l'arrêté d'insalubrité. Elle produit un rapport des services d'hygiène qui signale que Madame [redacted] a été négligente dans le cadre d'un dégât des eaux en fin d'année 2019 ; l'ancienneté des faits ne saurait constituer un motif de rejet dans la mesure où il n'est pas démontré que l'appartement en lui-même serait insalubre.

En raison de ces éléments et des difficultés actuelles de Madame [redacted] il conviendra de lui accorder un délai jusqu'au 15 juillet 2022 inclus pour quitter le logement.

A l'expiration de ce délai, il pourra être procédé à l'expulsion.

La nature de la demande impose de laisser les dépens à la charge de Madame . Néanmoins, compte tenu du contexte particulier de cette procédure, la demande au titre des frais irrépétibles présentée par la sera rejetée. Par ailleurs faute de demande de dommages et intérêts le grief tenant à la procédure abusive ne saurait être pris en compte dans la fixation des frais irrépétibles.

**PAR CES MOTIFS**

**LE JUGE DE L'EXÉCUTION, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort ;**

OCTROIE à Madame  
d'expulsion de son logement situé  
juillet 2022 inclus,

un délai  
92110 CLICHY jusqu'au 15

REJETTE pour le surplus des demandes,

DEBOUTE la de sa demande sur le  
fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame aux dépens,

RAPPELLE que les décisions du juge de l'exécution sont exécutoires de plein droit.

**Ainsi jugé et signé**

**Le Greffier**

**Le Juge de l'Exécution**

En Conséquence  
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de  
justice sur ce requis de mettre les présentes 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.



Nanterre, le

Le Greffier

19 MARS 2021