TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

■

N° RG 21/81211 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUVBR

N° MINUTE :

CE aux parties via LRAR, CCC aux parties via LS + préfets le

SERVICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION
JUGEMENT rendu le 23 novembre 2021

DEMANDEUR

Monsieur

75012 PARIS

comparant assisté de Me Thierry TAIEB,
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #D1707

DÉFENDERESSE

S.C.I.

94300 VINCENNES

représentée par Me Alexandre DE PLATER,
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #E0395

JUGE : Madame , Vice-présidente

Juge de l'Exécution par délégation du Président du Tribunal judiciaire de PARIS.

GREFFIER : Madame .

DÉBATS : à l'audience du 26 Octobre 2021 tenue publiquement,

JUGEMENT : rendu publiquement par mise à disposition au greffe
contradictoire
susceptible d'appel

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par déclaration reçue le 22 juin 2021, monsieur a saisi le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris, sur le fondement des articles L. 412-3 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, d'une demande d'octroi d'un délai de 36 mois avant son expulsion du logement situé 75012 Paris, à la suite d'un commandement de quitter les lieux délivré le 24 mars 2021 à la requête de la Sci

L'affaire a été appelée à l'audience du 26 octobre 2021.

A cette audience, monsieur , assisté de son conseil, maintient sa demande de délais pour quitter les lieux en faisant valoir qu'il est locataire depuis 1996, que l'indemnité d'occupation mise à sa charge est réglée et que malgré ses multiples démarches de relogement il n'a pas trouvé de solutions.

En défense, la Sci représentée par son conseil qui a déposé des conclusions auxquelles il convient de se référer, sollicite le débouté de la demande et le paiement d'une somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.
Elle expose que monsieur ne justifie pas de sa bonne foi dans l'exécution de ses obligations locatives ni de ses démarches de relogement, que les difficultés de règlement des échéances locatives sont bien plus anciennes que la crise sanitaire de 2020, que les règlements qui ont repris fin février 2021 ne correspondent pas à l'échéancier que le débiteur affirmait pouvoir assumer et ne couvrent même pas le montant des indemnités d'occupation, qu'aucune garantie de règlement de la dette qui atteint un montant de 14.756,15 euros n'est fournie au regard des déclarations de revenus produites et que les occupants ont déjà bénéficié de délais de fait.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 23 novembre 2021.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de délais pour quitter les lieux :

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 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 précise que « *la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. 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. 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 en vertu d'un jugement du 19 janvier 2021, signifié le 23 février 2021, qui a notamment constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu le 19 décembre 1996 à la date du 28 juin 2020, ordonné l'expulsion de monsieur à défaut de libération volontaire des lieux, et condamné ce dernier au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail à compter du 28 juin 2020.

En exécution de cette décision, la Sci a fait délivrer le 24 mars 2021 à monsieur un commandement de quitter les lieux.

Il y a lieu de rechercher si la situation personnelle et les démarches entreprises par le demandeur lui permettent de bénéficier de délais pour quitter le logement, le principe de son expulsion ne pouvant plus être remis en cause.

Il ressort des débats et des pièces produites, que monsieur est commerçant, travailleur indépendant, et a déclaré pour l'année 2019 un revenu de 7.134 euros.

Monsieur occupe le logement avec madame et leur enfant né en 2002.

Il ressort des certificats médicaux produits datés du 28 juin 2021 que madame Forino présente une maladie chronique nécessitant un travail proche et des contrôles médicaux dans un périmètre peu éloigné de son domicile, et que la perspective de quitter son appartement crée chez elle un état anxio-dépressif réactionnel.

Madame travaille pour la Mairie de Paris comme vacataire au 75012, et perçoit un revenu mensuel d'environ 750 euros.

Monsieur a fait une demande de logement social depuis le 28 mars 2014 et a été reconnu prioritaire au titre du droit au logement opposable le 24 mars 2016. Il verse aux débats des candidatures effectuées par mail sur le site Loc'annonces en mai, juin et juillet 2021.

Il ressort du décompte produit en défense que les occupants règlent les indemnités d'occupation mises à leur charge.

Au vu des éléments qui précèdent et notamment de la situation de faiblesse de madame Forino et des efforts de paiement des occupants pour payer les indemnités d'occupation mises à leur charge, il convient d'accorder au demandeur un délai jusqu'au 30 mai 2022 inclus pour quitter les lieux.

Afin que ce délai n'affecte pas excessivement le bailleur, les délais dont bénéficie monsieur Florio seront subordonnés au paiement de l'indemnité d'occupation mise à sa charge par le jugement du 19 janvier 2021.

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

La nature de la demande faite au bénéfice exclusif de monsieur Florio impose de laisser les dépens à la charge de ce dernier.

L'équité commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LE JUGE DE L'EXÉCUTION,

Statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, en premier ressort et contradictoirement,

ACCORDE à monsieur un délai jusqu'au 30 mai 2022 inclus pour se maintenir dans les lieux situés au 15 rue Jacques Hillairet, 75012 Paris, **délai subordonné au paiement ponctuel et régulier** de l'indemnité d'occupation visée dans le jugement du 19 janvier 2021, d'un montant égal au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail,

DIT qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à sa date exacte, le délai sera caduc et l'expulsion pourra être poursuivie,

CONDAMNE monsieur aux dépens,

DIT N'Y AVOIR LIEU à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

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

Fait à PARIS le 23 novembre 2021,

LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXÉCUTION