TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

■

N° RG 21/80914 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUM6 A

N° MINUTE :

copies exécutoires envoyées par LRAR et CCC envoyées par LS aux parties + préfets le

SERVICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION
JUGEMENT rendu le 05 juillet 2021

DEMANDERESSE

Madame

75003 PARIS

représentée par Me Aude ABOUKHATER,
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #G0031

DÉFENDERESSE

Madame

13260 CASSIS

représentée par Me Didier SITBON,
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #C2472

JUGE : Madame Vice-présidente

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

GREFFIER : Madame lors des débats,
Madame lors du prononcé

DÉBATS : à l'audience du 21 Juin 2021 tenue publiquement,

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

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par déclaration reçue le 11 mai 2021, madame 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 , 75003 Paris, à la suite d'un commandement de quitter les lieux délivré le 20 juillet 2020 à la requête de madame

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

A cette audience, madame représenté par son conseil, porte sa demande de délais à 18 mois. Elle expose qu'elle est âgée de 77 ans, qu'elle vit dans le logement avec sa fille âgée de 56 ans qui est reconnue handicapée et qu'elle a elle-même des problèmes de santé pour des troubles neurovasculaires. Elle fait valoir qu'elle ne perçoit qu'une retraite de 500 euros, qu'elle a des difficultés à gérer ses revenus et bénéficie d'une procédure de surendettement mais qu'elle verse toutefois la somme de 455 euros en plus du loyer depuis le mois de janvier 2020 afin d'apurer sa dette.
Elle ajoute que sa demande de logement social a été renouvelée et qu'elle multiplie les démarches en vue de son relogement mais que sa retraite et son âge rendent impossible l'obtention d'un logement dans le parc locatif privé.

En défense, madame représentée par son conseil, conclut au débouté de la demande, sollicite à titre très subsidiaire que les délais accordés n'excèdent pas douze mois avec une déchéance du bénéfice des délais en cas de non règlement d'une seule indemnité d'occupation et d'une seule échéance mensuelle d'arriéré de 572,56 euros, et demande la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure.
Elle fait valoir que madame a déjà bénéficié de larges délais, que la mauvaise volonté de l'occupante est manifeste au vu de sa situation financière et de l'importance de la dette qui s'élève à 23.883,13 euros, les indemnités d'occupation courantes étant très irrégulièrement payées de même que les échéances imposées par la commission de surendettement. Elle ajoute que l'état de santé de la demanderesse est incompatible avec son maintien dans le logement et qu'elle ne justifie pas de diligences suffisantes en vue de son relogement.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il est renvoyé, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, aux conclusions déposées, soutenues oralement à l'audience, ainsi qu'aux prétentions orales.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 5 juillet 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'une ordonnance de référé du tribunal d'instance de Paris, confirmée par un arrêt de la cour d'appel de Paris du 5 mars 2020, signifié le 20 juillet 2020, qui a notamment constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 1er février 2018 et en a suspendu les effets en autorisant madame à s'aquitter de sa dette locative de 21.968,98 euros par 36 acomptes successifs et mensuels de 450 euros. La cour d'appel a constaté que madame n'a pas respecté les délais de grâce accordés par le premier juge et a consté l'acquisition de la clause résolutoire avec toutes les conséquences reprises dans le dispositif de la décision du 5 mars 2020, à savoir l'expuslion de madame et de tous occupants de son chef et sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation égale au loyer en cours, charges en sus, pour chaque mois passé dans les lieux et jusqu'à libération effective de ceux-ci.

En exécution de cette décision, madame
a fait délivrer le 20 juillet 2020 à madame un commandement de quitter les lieux.

Il y a lieu de rechercher si la situation personnelle et les démarches entreprises par la demanderesse 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 madame
âgée de 77 ans, vit dans le logement situé au 6ème étage sans ascenseur avec sa fille âgée de 50 ans qui souffre d'une pathologie chronique invalidante et perçoit une allocation adulte handicapée.

Madame bénéficie d'un suivi médical pour des troubles neurovasculaires après deux épisodes d'AVC ainsi que d'un suivi par le service social Paris Centre et par l'Espace Solidarité Habitat dépendant de la Fondation Abbé Pierre.

Le cetificat médical du docteur en date du 15 juin 2021, atteste que l'état de santé de madame nécessite le maintien dans son logement actuel.

Elle perçoit une retraite de 1.888 euros par mois, déclare des charges mensuelles de 1.486 euros, et bénéficie d'un plan de surendettement, la

commission de surendettement lui ayant imposé le 27 iuin 2019 des versements mensuels de 572,56 euros à madame pendant 44 mois.

Madame a fait une demande de logement social depuis le 15 septembre 2011 toujours valable et a été reconnue prioritaire au titre du droit au logement opposable par décision de la commission de médiation de Paris du 4 mars 2021.

Il ressort du décompte arrêté au 17 juin 2021 versé aux débats que madame paie les indemnités d'occupation mises à sa charge depuis le mois de février 2020, et qu'elle paie en outre la totalité des mensualités supplémentaires imposées par la commission de surendettement depuis le 8 avril 2021.

Au vu des éléments qui précèdent et nottamment des efforts de paiement de la demanderesse, très accompagnée par des services sociaux, pour apurer sa dette et payer l'indemnité d'occupation mise à sa charge, de ses démarches de relogement qui sont très anciennes et de sa situation de faiblesse, il convient d' accorder à l'intéressée un délai jusqu'au 5 juillet 2022 pour quitter les lieux.

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

Afin que ces délais n'affectent pas excessivement la bailleresse, les délais dont madame bénéficie sont subordonnés à la poursuite du paiement régulier et ponctuel de l'indemnité d'occupation mensuelle telle fixée par l'ordonnance de référé du 15 mai 2019 confirmée par l'arrêt du 5 mars 2020, égale au loyer et aux charges, ainsi que de la somme de 572,56 euros fixée par la commission de surendettement des particuliers de Paris pour apurer l'arriéré locatif.

Madame au bénéfice exclusif de laquelle la présente procédure a été diligentée, supportera les entiers dépens.

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 madame un délai jusqu'au 5 juillet 2022 inclus pour se maintenir dans les lieux situés au 75003 Paris, **délai subordonné au paiement ponctuel et régulier de** l'indemnité d'occupation mensuelle visée dans l'ordonnance du 15 mai 2019 confirmée par l'arrêt du 5 mars 2020, d'un montant égal au loyer et aux charges, **ainsi que** de la somme de 572,56 euros fixée par la commission de surendettement des particuliers de Paris pour apurer l'arriéré locatif.

DIT qu'à défaut de paiement de l'une ou de l'autre de ces mensualités à leur date exacte, le délai sera caduc et l'expulsion pourra être poursuivie,

CONDAMNE madame 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 5 juillet 2021,

LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXÉCUTION