

JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT CONTENTIEUX DU
02 Février 2023

NUMERO : 23/ 104

REGISTRE : N° RG 22/09555 - N° Portalis DB3S-W-B7G-W2WF
Chambre 8/Section 3

Rendu par Madame [REDACTED] Juge chargée de l'exécution, statuant à Juge Unique.
Assistée de Madame [REDACTED] Greffière placée.

DEMANDEURS :

Monsieur [REDACTED]

93190 LIVRY GARGAN
Non comparant.

Madame [REDACTED]

[REDACTED] 1986 à ROSNY-SOUS-BOIS (93110)

Porte C23
93190 LIVRY GARGAN
Comparante.

ET

DÉFENDERESSE :

Société [REDACTED]

75013 PARIS

INTERVENTION VOLONTAIRE :

[REDACTED]
75013 PARIS

Tous deux représentées par Maître Christophe SOVRAN-CIBIN de la SCP S.C.B.M. AVOCATS,
avocats au barreau de VERSAILLES

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :

Madame [REDACTED] Juge de l'exécution.
Assistée de Madame [REDACTED] Greffière placée.

L'affaire a été plaidée le 05 Janvier 2023, et mise en délibéré au 02 Février 2023.

JUGEMENT :

Prononcé le 02 Février 2023 par mise à disposition au greffe, par décision Contradictoire et en premier ressort.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par jugement en date du 26 avril 2021, rectifié le 20 décembre 2021 et signifié le 21 janvier 2022, le tribunal de proximité du Raincy a notamment :

- constaté l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail conclu entre Madame [REDACTED] et son époux d'une part et la société [REDACTED] d'autre part et portant sur un logement sis [REDACTED] à Livry Gargan,
- condamné solidairement Madame [REDACTED] et son époux à payer à la société [REDACTED] la somme de 3388,93 euros au titre de l'arriéré locatif, outre une indemnité d'occupation mensuelle,
- autorisé Madame [REDACTED] et son époux à s'acquitter de leur dette en 6 mensualités de 500 euros, outre une 7^e mensualité correspondant au solde de la dette, avant le 15 de chaque mois, le premier versement devenant intervenir avant le 15 du mois suivant la signification de la décision,
- autorisé l'expulsion de Madame [REDACTED] et de son époux et de tout occupant de leur chef, à défaut de paiement d'une mensualité et sept jours après une vaine mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Un commandement de quitter les lieux a été délivré à Madame [REDACTED] et à son époux le 14 juin 2022.

Par déclaration au greffe en date du 18 octobre 2022, Madame [REDACTED] et son époux Monsieur [REDACTED] saisi le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Bobigny afin que leur soit accordé, sur le fondement des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, un délai de 36 mois pour libérer les lieux.

L'affaire a été appelée à l'audience du 5 janvier 2023, date à laquelle elle a été retenue.

A cette audience, Madame [REDACTED] reprend oralement ses conclusions et maintient sa demande.

Elle fait part de sa situation familiale et financière. Elle indique avoir payé l'indemnité d'occupation aux mois d'août et octobre 2022, et s'engage à la régler régulièrement une fois son dossier de surendettement déclaré recevable.

Monsieur [REDACTED] ne comparait pas et personne pour le représenter, Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] n'étant pas munie d'un pouvoir de sa part.

En défense, la société [REDACTED] et la SCI [REDACTED], représentées par leur conseil, reprennent oralement leurs conclusions et demandent au juge de l'exécution de :

- déclarer recevable l'intervention volontaire de la SCI [REDACTED]
- débouter les époux Traore de l'ensemble de leurs demandes,
- les condamner in solidum au paiement de la somme de 650 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elles indiquent que la société [REDACTED] a apporté l'immeuble litigieux au profit de la SCI [REDACTED] désormais propriétaire des lieux. Sur la demande de délai, elles font valoir que les paiements sont irréguliers et qu'en conséquence la dette s'aggrave. Elles ajoutent qu'aucune arche de relogement n'est justifiée.

La juge de l'exécution a soulevé d'office la nullité du commandement de quitter les lieux pour défaut de mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue des débats, il a été indiqué que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 2 février 2023.

Par note en délibéré autorisée par la juge et reçue par courriel du 11 janvier 2023, le conseil des défenderesses a produit une mise en demeure en date du 8 décembre 2021.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, il y a lieu de déclarer recevable l'intervention volontaire de la SCI Lamartine, nouvellement propriétaire des lieux occupés par les demandeurs.

Sur la nullité du commandement de quitter les lieux :

L'article L.411-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Ainsi, la décision de justice en vertu de laquelle l'expulsion est poursuivie doit avoir ordonné ou autorisé l'expulsion.

En l'espèce, le jugement du 26 avril 2021 a accordé 7 mois de délais de paiement à compter du mois suivant la signification de la décision, suspendu les effets de la clause résolutoire pendant le cours de ces délais, dit qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à son échéance et sept jours après une vaine mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception d'avoir à reprendre les paiements, la clause résolutoire reprendra ses effets et l'intégralité de la dette deviendra exigible, et autorisé en ce cas l'expulsion de Madame [REDACTED] et de son époux.

Ladite décision a été signifiée aux époux [REDACTED] par acte d'huissier de justice du 21 janvier 2022. Les délais accordés aux locataires ont donc commencé à courir au mois de février 2022. Or, la seule mise en demeure produite est datée du 8 décembre 2021, alors que les délais n'avaient pas encore commencé à courir. Les époux Traore n'ont donc pas été valablement mis en demeure de reprendre les paiements correspondant aux délais accordés par le jugement du tribunal de proximité. Aucune mise en demeure postérieure à la signification de la décision n'est produite,

Dès lors, la dette dont se prévaut la SCI [REDACTED] au fondement du commandement de quitter les lieux signifié le 14 juin 2022 n'est pas exigible.

Par suite, et faute pour la SCI [REDACTED] de justifier d'un titre exécutoire permettant l'expulsion, il sera dit que le commandement de quitter les lieux est nul et la bailleuse mal fondée à poursuivre l'expulsion.

En application de l'article 696 du code de procédure civile, les défenderesses seront condamnées in solidum aux dépens.

Il convient également de rejeter leurs demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La juge de l'exécution, statuant publiquement, par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort :

DÉCLARE recevable l'intervention volontaire de la SCI [REDACTED]

et la SCI [redacted] mal fondées à poursuivre l'expulsion de Madame [redacted] épouse
[redacted] et Monsieur [redacted] ;

CONDAMNE in solidum la société [redacted] et la SCI [redacted] aux dépens.

LA GREFFIERE

LA JUGE DE L'EXECUTION



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



Le 10/02/23