

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



N RG 23/80276 N
Portalis
352J W B7H CZEQ
L

**SERVICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION
JUGEMENT RENDU LE 14 AVRIL 2023**

N MINUTE :

Notification :
CE demandeur :
CCC demandeur
CCC demandeur
CCC préfets :
le :

DEMANDERESSE

Madame
née le (1969 à SIDI KACEM

75017 PARIS
représentée par Me Laurent LOYER, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : #E1567

DÉFENDEURS

Madame
née le : 1941 à PARIS

92190 MEUDON
comparante en personne

Madame
née le 1965 à NEUILLY SUR SEINE (92200)

92160 ANTONY
comparante en personne

Monsieur
né le à EAUBONNE (95600)

84000 AVIGNON
représenté par Madame

Madame
née le à MARTIGUES (13500)

98711 PAEA POLYNESIE FRANCAISE
représentée par Madame

Monsieur
né le 1969 à VERSAILLES (78000)

78100 ST GERMAIN EN LAYE
représenté par Madame

Monsieur
né le 1973 à VERSAILLES (78000)

75011 PARIS
représenté par Madame

Madame
née le 1977 à VERSAILLES (78000)

72000 LE MANS
représentée par Madame

Madame
née le 1975 à VERSAILLES (78000)

73700 SEEZ
représentée par Madame

JUGE : Madame Juge

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

GREFFIER : Madame

DÉBATS : à l'audience du 30 Mars 2023 tenue publiquement,

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

EXPOSE DU LITIGE

Suivant jugement rendu le 8 avril 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris a constaté la résiliation du bail conclu entre les parties à compter du 15 mai 2021, et a autorisé l'expulsion de Mme. du logement situé 1er étage du bâtiment B, Paris (17ème) et la condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation.

Par actes du 17 mai 2022, les consorts ont fait signifier cette décision à Mme. et lui ont délivré un commandement de quitter les lieux.

Par requête reçue le 17 février 2023, Mme. a saisi le juge de l'exécution aux fins d'octroi d'un délai de 36 mois pour quitter les lieux.

Mme. sollicite l'octroi de l'aide juridictionnelle provisoire et l'octroi d'un délai de 36 mois pour quitter le logement.

Les consorts sollicitent le débouté des demandes adverses et

la condamnation de la demanderesse à leur verser la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il est fait référence aux conclusions visées et déposées à l'audience.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande d'aide juridictionnelle provisoire

L'article 20 de la Loi n° 91 647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique dispose que : « Dans les cas d'urgence, sous réserve de l'application des règles relatives aux commissions ou désignations d'office, l'admission provisoire à l'aide juridictionnelle peut être prononcée par la juridiction compétente ou son président.

L'admission provisoire à l'aide juridictionnelle peut également être accordée lorsque la procédure met en péril les conditions essentielles de vie de l'intéressé, notamment en cas d'exécution forcée emportant saisie de biens ou expulsion.

L'aide juridictionnelle est attribuée de plein droit à titre provisoire dans le cadre des procédures présentant un caractère d'urgence dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

L'aide juridictionnelle provisoire devient définitive si le contrôle des ressources du demandeur réalisé a posteriori par le bureau d'aide juridictionnelle établit l'insuffisance des ressources. »

En l'espèce, l'expulsion de Mme. a été autorisée par jugement rendu le 8 avril 2022 et le commandement de quitter les lieux lui a été délivré le 17 mai 2022. Il résulte des débats que l'intéressée ne dispose d'aucune solution de logement, est reconnue adulte handicapée et dispose de revenus faibles (AAH) de sorte que la procédure d'expulsion ainsi initiée met en péril ses conditions essentielles de vie.

En conséquence, il convient d'octroyer le bénéfice de l'aide juridictionnelle à Mme.

Sur la demande de délais à l'expulsion

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 locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le logement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation, cette disposition n'étant pas applicable en cas d'exercice par le propriétaire de son droit de reprise dans les conditions de l'article 19 de la loi n° 48 1360 du 1er septembre 1948 ou lorsque la procédure de logement n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.

L'alinéa 1er de l'article 19 de la loi n° 48 1360 du 1er septembre 1948 prévoit que : « Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de la Communauté européenne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint **et qui justifie que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux** et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui. »

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 logement .

En l'espèce, il convient de souligner que l'inopposabilité du droit au maintien dans les lieux prévu par l'article 19 de la loi n° 48 1360 du 1er septembre 1948 est soumise à la réunion de deux conditions : non seulement le propriétaire veut reprendre son logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par un membre de sa famille parmi une liste limitative mais il doit justifier que le bénéficiaire de la reprise ne dispose par d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant avec lui. Or, aucun justificatif des conditions d'habitation de Messieurs [redacted] n'est versé. Au demeurant, il ressort des déclarations faites à l'audience qu'ils vivent chez leurs parents à ANTONY. Les deux conditions cumulatives de l'inopposabilité au propriétaire du droit au maintien dans les lieux n'étant pas réunies, cette disposition ne peut être appliquée au cas présent.

Quant à la situation de Mme. [redacted] elle justifie de faibles ressources s'élevant au montant de 954,82 euros au titre de l'Allocation aux adultes handicapés et d'une maladie invalidante constatée dans un certificat médical établi le 28 février 2023 par son médecin traitant.

Sur la volonté manifestée par Mme. [redacted] dans l'exécution de ses obligations, elle justifie d'une attestation d'assurance souscrite pour le logement et valable jusqu'au 1er avril 2024. Quant au règlement des indemnités d'occupation, elle verse la photocopie de cinq chèques d'un montant de 558,87 euros à l'ordre de « [redacted] » datés du 5 des mois de septembre 2022 à février 2023, à l'exception du mois d'octobre 2023. Les consorts [redacted] évoquent un arriéré locatif antérieur au jugement rendu le 8 avril 2022 et indiquent que les indemnités d'occupation des mois de mars à mai 2022 n'ont pas été réglées. Ils indiquent avoir reçu le chèque au titre de l'indemnité d'occupation du mois de février 2023 le 20 mars 2023 de sorte que son encaissement n'a pu être vérifié. Quant à l'indemnité d'occupation du mois de mars 2023, il convient de préciser que l'indemnité d'occupation doit être réglée au titre d'une occupation effective et ne peut être réclamée d'avance, de sorte que l'indemnité d'occupation au titre du mois de mars ne pouvait être réclamée à la date des débats le 30 mars 2023, en l'absence de départ de l'occupant à cette date. En outre, la ligne relative à une régularisation de charges n'est justifiée par aucun élément alors qu'il appartient au propriétaire de justifier des régularisations de charges qu'il réclame. Finalement, il sera retenu que sur les neuf mois précédents l'audience de débats, le règlement de l'indemnité d'occupation n'est pas contesté.

Concernant les démarches de logement, Mme [redacted] justifie qu'elle a sollicité un logement social et renouvelé sa demande en ce sens depuis le 21 mars 1995. En outre, elle justifie de la saisine de la Commission de médiation DALO de Paris et de la décision rendue par cette commission le 17 juin 2021 l'ayant reconnue prioritaire et devant être logée d'urgence. Par ailleurs, elle justifie de la saisine du Tribunal administratif de Paris et de la décision de ce dernier tribunal rendue le 4 avril 2022 ayant enjoint au préfet de Paris d'assurer son logement, sous astreinte d'un montant de 300 euros par mois de retard à compter du 1er juillet 2022. Enfin, elle justifie d'une dizaine de candidatures pour des logements sur LOC annonces et des

réponses négatives correspondantes. Il ressort d'un courrier que lui a adressé Paris Habitat le 8 mars 2023 que, dans le cadre de sa dernière candidature pour un logement social dans le 12^e arrondissement, sa candidature a été retenue en rang n° 2.

Quant à la situation des propriétaires, il convient de relever que ceux-ci déclarent être nés en 1941 s'agissant de Madame [nom] épouse [nom] ; usufruitière, et entre 1965 et 1975 s'agissant de ses sept enfants, nus propriétaires. Aucun élément particulier relatif à l'état de santé ou de fortune n'a été soumis aux débats. Il convient également de relever que le courrier en date du 1^{er} février 2023 se plaignant du dépôt de nourriture volontaire de la part de l'occupant du logement sur la fenêtre ne rapporte pas la preuve d'un trouble anormal du voisinage qui engagerait la responsabilité des propriétaires.

Néanmoins, il convient de relever que le congé pour reprise a été validé et que le bail a été résilié de plein droit à compter du 15 mai 2021 de sorte que Mme. [nom] bénéficie de délais de fait depuis presque deux ans tandis que les consorts [nom] sont des particuliers qui font valoir leur droit légitime de pouvoir récupérer leur bien pour y loger des membres de leur famille.

La situation des consorts [nom] ainsi que celle des bénéficiaires de la reprise qui disposent d'une habitation doivent être mis en balance avec la situation de grande précarité dans laquelle serait plongée Mme. [nom] en cas d'expulsion sans solution de relogement. Surtout, la bonne foi de Mme. [nom] dans l'exécution de ses obligations malgré un budget restreint, sa situation de handicap ainsi que les multiples démarches en vue de l'obtention d'un logement social permettent d'envisager l'octroi d'un délai pour quitter les lieux. Néanmoins, la situation des consorts [nom] et la durée de l'attente à laquelle ils sont contraints conduit à limiter un tel délai à douze mois, soit jusqu'au 14 avril 2024 au plus tard, subordonné à la poursuite du paiement régulier de l'indemnité d'occupation courante fixée par le jugement du tribunal judiciaire de Paris du 8 avril 2022.

Sur les demandes accessoires

La procédure étant initiée dans le seul intérêt de Mme. [nom] elle sera condamnée aux dépens en vertu de l'article 696 du code de procédure civile.

Les consorts [nom] seront déboutés de leur demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution,

Octroie l'aide juridictionnelle provisoire à Mme. [nom]

Octroie à Mme. [nom] un délai de douze mois pour quitter le logement qu'elle occupe au [nom] 1^{er} étage du bâtiment B, Paris (17^e), soit jusqu'au 14 avril 2024 au plus tard, délai subordonné à la poursuite du paiement régulier de l'indemnité d'occupation courante fixée par le jugement du tribunal judiciaire de Paris du 8 avril 2022,

Dit qu'à défaut de paiement d'une seule indemnité d'occupation le 1^{er} jour du mois suivant le mois d'occupation au titre duquel elle est due, le délai sera caduc et l'expulsion pourra être poursuivie,

Condamne Mme aux dépens,

Rappelle que la présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire,

Dit que la présente décision sera adressée par le greffe, par lettre simple, au Préfet de Police de Paris Service des Expulsions, 7 boulevard du Palais 75004 PARIS et au Préfet de Paris Ile de France 5, rue Leblanc 75911 Paris cedex 15.

Fait à Paris, le **14 avril 2023**

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXÉCUTION