

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

N° RG :
12/82104

N° MINUTE :

**SERVICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION
JUGEMENT rendu le 16 octobre 2012**

copies exécutoires
envoyées par LRAR aux
parties et expéditions
envoyées aux parties et aux
avocats le

DEMANDEUR

Monsieur Lassana K
né le 10 Février 1979 à Sobia (Mali)
68 rue du Mont Cenis
75018 PARIS

comparant et assisté de Me Christophe LIVET-LAFOURCADE,
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #B1102

(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale n° 2012/034949 du
21/09/2012 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Paris)

DÉFENDERESSE

Madame Carole C
51 Rue Saint Placide
2^{ème} étage droite
75006 PARIS

représentée par Me Philippe MAMMAR, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire B 1160, substitué par Me Claude-Éric STUTZ,
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #D0480

JUGE : Madame Ophélie CHAMPEAUX,

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

GREFFIER : Mademoiselle Marie THIRY,

DÉBATS : à l'audience du 02 Octobre 2012 tenue publiquement,

JUGEMENT : prononcé à l'audience publique
contradictoire
susceptible d'appel

EXPOSÉ DU LITIGE

Le 11 juillet 2012, par déclaration au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS, Monsieur K. Lassana sollicite un délai d'un an avant son expulsion suite au commandement de quitter les lieux délivré le 6 avril 2012, indiquant rechercher un logement, avoir la charge de sa famille résidant au Mali et bénéficier de capacités financières limitées.

À l'audience du 2 octobre 2012, Monsieur K. Lassana, assisté de son conseil, maintient sa demande de délai.

Il développe les moyens suivants :

- les recherches d'un nouveau logement sont en cours ;
- il règle partiellement l'indemnité d'occupation courante mise à sa charge ;
- il ne perçoit que le revenu social d'insertion et doit aider sa famille au Mali.

Madame Carole C., bailleresse, représentée par son conseil, s'oppose à tout délai, demande à titre subsidiaire que les délais accordés soient limités à six mois.

Elle indique que la dette locative ne pourra pas être remboursée compte tenu des faibles revenus du demandeur et qu'elle est elle-même un particulier privé d'une partie de ses revenus du fait de cette occupation.

MOTIFS DE LA DÉCISION

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 relogement 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"*.

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 un mois ni supérieure à un an"* et d'autre part qu'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 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"*.

En l'espèce, l'expulsion est poursuivie en vertu d'un jugement du tribunal d'instance du 18^{ème} arrondissement de PARIS, en date du 29 avril 2010, qui a notamment :

- constaté la résiliation du bail,
- suspendu les effets de la clause résolutoire au paiement par Monsieur K. Lassana de sa dette de loyers pour un montant de 9294.92 euros en 24 mensualités, en sus du paiement du loyer courant,
- dit qu'en cas de défaillance dans le paiement, la clause résolutoire reprendrait ses effets et l'expulsion de Monsieur K. Lassana pourrait être poursuivie.

Monsieur K. Lassana ne conteste pas ne pas avoir respecté les délais de paiement accordés par le tribunal d'instance. Suite à sa défaillance, un commandement de quitter les lieux a été signifié le 6 avril 2012.

Les effets de la clause résolutoire étant pleinement acquis, il convient seulement de rechercher si la situation personnelle du demandeur lui permet de bénéficier de délais avant son expulsion.

Il résulte des débats et des pièces produites les éléments suivants :

- Sur l'exécution par Monsieur K [REDACTED] Lassana de ses obligations :

Il n'est pas contesté que Monsieur K [REDACTED] règle partiellement l'indemnité d'occupation mise à sa charge, d'un montant de 673.89 euros au 1^{er} janvier 2012, par des virements compris entre 350 euros et 500 euros par mois ; en revanche, la dette locative n'est pas payée.

Monsieur K [REDACTED] Lassana indique que l'allocation personnalisée au logement lui ayant été de nouveau accordée, il devrait parvenir à payer les échéances mensuelles de l'indemnité courante entièrement à compter d'octobre 2012. Il n'est cependant versé au soutien de cette affirmation qu'un contrat d'engagement réciproque avec les services d'action sociale du département de PARIS pour la reprise des démarches en vue du rétablissement de la prestation.

La dette actualisée de Monsieur K [REDACTED] Lassana s'élève à la date de l'audience à la somme de 9049.06 euros, d'après décompte dressé par l'administrateur du bien, mandataire du bailleur, la FODEGI.

Il s'ensuit qu'en raison de paiements partiels de son indemnité d'occupation courante, Monsieur K [REDACTED] Lassana a en partie démontré sa bonne volonté dans l'exécution de ses obligations.

- Sur la situation respective des parties :

A l'audience, Monsieur K [REDACTED] Lassana explique vivre seul et envoyer de l'argent à sa famille au Mali.

Il justifie de la liquidation judiciaire de la SARL dont il était gérant en novembre 2010, et de la perception depuis lors du revenu de solidarité active (417.94 euros).

Le conseil de Madame Carole C [REDACTED] se limite à rappeler que sa cliente est un particulier.

Il ressort donc des éléments produits que Monsieur K [REDACTED], sans activité professionnelle et titulaire du seul RSA, est dans une situation économique précaire.

- Sur les diligences du demandeur pour se reloger :

Monsieur K [REDACTED] Lassana justifie du renouvellement annuel de sa demande de logement social déposée auprès de la Mairie de PARIS le 5 novembre 2001, ainsi que du recours exercé au titre du droit au logement opposable le 6 juin 2012.

Compte tenu de ses revenus, Monsieur K [REDACTED] Lassana concentre donc ses recherches de logement sur le parc social, justifiant de l'ancienneté et de la régularité de ses démarches.

En conséquence, si Madame Carole C [REDACTED] est bien bénéficiaire d'un titre exécutoire et doit légitimement pouvoir disposer du logement dont le demandeur est aujourd'hui occupant sans droit ni titre, il apparaît que Monsieur K [REDACTED] Lassana a manifesté sa bonne volonté pour s'acquitter dans la limite de ses facultés économiques du paiement de son indemnité d'occupation, a justifié des démarches de relogement en

cours ainsi que de sa situation personnelle fragile, et que sa demande de délai est fondée.

Il convient donc de lui accorder des délais de six mois avant de quitter les lieux.

Compte tenu de la nature de la demande, les dépens sont laissés à la charge de Monsieur K. Lassana.

PAR CES MOTIFS

LE JUGE DE L'EXÉCUTION,

Statuant publiquement, par jugement en premier ressort et contradictoire,

Accorde à Monsieur K. Lassana un délai de six mois à compter de la présente décision pour quitter les lieux qu'il occupe 68 rue du Mont Cenis, 75018 PARIS,

Dit que Monsieur Lassana K. devra en tout état de cause quitter les lieux le 16 avril 2013 au plus tard, faute de quoi la procédure d'expulsion, suspendue pendant ce délai, pourra être reprise le 17 avril 2013,

Précise que ce délai ne pourra être prolongé sauf élément juridique nouveau,

Dit que la présente décision sera notifiée 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, 17 boulevard Morland 75004 PARIS,

Condamne Monsieur K. Lassana aux dépens,

Rappelle que les décisions du Juge de l'Exécution bénéficient de l'exécution provisoire de droit.

Fait à Paris, le 16 octobre 2012.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXÉCUTION

Marie THIRY

Ophélie CHAMPEAUX