

République Française  
Au nom du Peuple Français

**COUR D'APPEL DE DOUAI**  
**CHAMBRE 8 SECTION 3**  
**ARRÊT DU 27/03/2025**

N° de MINUTE : 251228  
N° RG 24/03187 - N° Portalis DBVT-V-B7I-VUN3  
Jugement (N° 23/00378) rendu le 10 Juin 2024 par le Juge de l'exécution de Lille

**APPELANTE**

**Madame**

née le 10 Janvier 1971 à Roubaix (59100) - de nationalité Française

59100 Roubaix

Représentée par Me Vincent Domnesque, avocat au barreau de Lille, avocat constitué (bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-59178/24/005667 du 14/08/2024 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Douai)

**INTIMÉE**

**SA**

59170 Croix

Représentée par Me Anne-Laurence Delobel Briche, avocat au barreau de Lille, avocat constitué

**DÉBATS** à l'audience publique du 27 février 2025 tenue par magistrat chargé d'instruire le dossier qui, après rapport oral de l'affaire, a entendu seul(e) les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en a rendu compte à la cour dans son délibéré (article 805 du code de procédure civile). Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe

**GREFFIER LORS DES DÉBATS**

**COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ**

président de chambre  
magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles  
conseiller

**ARRÊT CONTRADICTOIRE** prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 27 mars 2025 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par président et greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

**ORDONNANCE DE CLÔTURE DU** 18 février 2025

**EXPOSE DU LITIGE**

Par acte du 1<sup>er</sup> juin 2019, la SA \_\_\_\_\_ a donné en location à Mme \_\_\_\_\_ un logement situé \_\_\_\_\_ à Roubaix, moyennant un loyer mensuel de 832,83 euros, outre 29,22 euros de provision sur charges.

Par acte du 18 février 2021, la société \_\_\_\_\_ a fait signifier à Mme \_\_\_\_\_ un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail.

Par jugement du 24 mars 2023, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Roubaix, saisi par la société \_\_\_\_\_ a notamment :

- constaté l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au bail au 19 avril 2021 ;
- condamné Mme \_\_\_\_\_ à payer la somme de 19 099,47 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 31 janvier 2023 ;
- autorisé Mme \_\_\_\_\_ à se libérer de cette dette, outre le loyer et les charges courants, en 35 mensualités de 150 euros chacune et une 36<sup>ème</sup> mensualité qui soldera la dette en principal et intérêts ;
- précisé que chaque mensualité devra intervenir avant le 5 de chaque mois et pour la première fois le 5 du mois suivant la signification du jugement ;
- suspendu les effets de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais accordés ;
- dit que si les délais sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise ;
- dit qu'en revanche, toute mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré, restée impayée sept jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception justifiera :
  - \* que la clause résolutoire retrouve son plein effet ;
  - \* que le solde de la dette devienne immédiatement exigible ;
  - \* qu'à défaut pour Mme \_\_\_\_\_ d'avoir volontairement libéré les lieux dans les deux mois de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, \_\_\_\_\_ puisse faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, avec le concours d'un serrurier et de la force publique, si besoin est ;
  - \* que Mme \_\_\_\_\_ soit condamnée à verser à \_\_\_\_\_ une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux caractérisée par la remise des clefs au bailleur ou à son mandataire ;
- condamné Mme \_\_\_\_\_ aux dépens ;
- ordonné l'exécution provisoire.

Ce jugement a été signifié à Mme \_\_\_\_\_ par acte du 12 avril 2023.

Par acte du 6 juillet 2023, la société \_\_\_\_\_ a fait signifier à Mme \_\_\_\_\_ un commandement de quitter les lieux.

Par requête reçue au greffe le 5 septembre 2023, Mme \_\_\_\_\_ a sollicité du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Lille l'octroi d'un délai à la mesure d'expulsion.

Par jugement contradictoire du 10 juin 2024, le juge de l'exécution a :

- accordé à Mme l'aide juridictionnelle provisoire ;
- débouté Mme de sa demande de délai ;
- condamné Mme aux dépens ;
- rappelé que le présent jugement est immédiatement exécutoire.

Par déclaration adressée par la voie électronique le 28 juin 2024, Mme a interjeté appel de ce jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de délai et l'a condamnée aux dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions du 14 février 2025, elle demande à la cour, au visa de l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, d'infirmier le jugement en ses dispositions frappées d'appel et, statuant à nouveau, de :

- débouter la société de l'ensemble de ses demandes ;
- lui accorder un délai de huit mois pour voir aboutir sa demande de relogement et lui permettre de se reloger avec ses enfants dans des conditions décentes et non imposées ;
- statuer sur les dépens comme de droit.

Aux termes de ses dernières conclusions du 13 février 2025, la société demande à la cour, au visa des articles R. 121-15, R. 121-20 et L. 412-3 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, de :

- déclarer l'appel de Mme irrecevable car tardif ;

Subsidiairement,

- confirmer la décision déférée en toutes ses dispositions ;
- débouter Mme de l'ensemble de ses demandes ;

Y ajoutant,

- subsidiairement, et s'il est fait droit à la demande de délais pour quitter les lieux, dire que l'indemnité d'occupation doit être payée intégralement et qu'à défaut de règlement de cette indemnité d'occupation, la demande de délais formulée sera caduque et par voie de conséquence, la procédure d'expulsion pourra être reprise ;
- condamner Mme à lui payer la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

## **MOTIFS**

### **Sur la recevabilité de l'appel :**

Selon l'article R. 121-20 alinéa 1<sup>er</sup> du code des procédures civiles d'exécution, le délai d'appel est de quinze jours à compter de la notification de la décision.

En l'espèce, le jugement déféré a été notifié à Mme par courrier recommandé reçu par cette dernière le 20 juin 2024 ainsi qu'en témoigne l'accusé de réception signé.

Dès lors, l'appel interjeté par Mme [redacted] le 28 juin 2024 est recevable, peu important qu'il n'ait été enregistré que le 2 juillet 2024, date à laquelle il était d'ailleurs toujours recevable.

### **Sur les délais pour quitter les lieux :**

Aux termes de l'article L. 412-3 alinéa 1<sup>er</sup> du code des procédures civiles d'exécution, *"le juge 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."*

L'article L. 412-4 du même code précise que *"la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an. 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 de l'occupant, dès lors que ces derniers apparaissent légitimes.

En l'espèce, il résulte des pièces produites que le 29 mai 2024, la commission de surendettement des particuliers du Nord a, après orientation du dossier de Mme [redacted] vers un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, décidé l'effacement total des dettes de cette dernière, de sorte de sa dette à l'égard de la société [redacted] s'est trouvée effacée à hauteur de 21 445 euros.

Si une nouvelle dette s'est créée postérieurement à cette décision puisqu'il restait dû au 6 janvier 2025 (avant l'échéance de l'indemnité d'occupation de janvier 2025) une somme de 1 373,11 euros (déduction faite de frais contentieux à hauteur de 211,88 euros et 74,18 euros), il convient toutefois de constater que :

- [redacted] fils de l'appelante et qui vit avec elle, s'est vu notifier le 28 mai 2024 une décision d'octroi de l'AAH pour un montant mensuel de 1016,05 euros et a attesté le 13 février 2025 qu'il participait désormais au règlement des charges ;

- Mme [redacted] a elle-même vu ses allocations augmenter, le juge des enfants ayant décidé le 5 mars 2024 qu'elle percevrait désormais les prestations familiales auxquelles ouvrait droit son neveu [redacted], consécutivement à l'élargissement de son droit de visite et d'hébergement sur l'enfant.

Ces améliorations récentes de sa situation financière permettent désormais à Mme de régler l'indemnité d'occupation restant à sa charge, après déduction de l'aide personnalisée au logement. Ainsi, elle justifie avoir procédé le 6 janvier 2025 à un virement de 400 euros au titre du solde de l'indemnité d'occupation de décembre 2024, l'assistante sociale de l'APU (atelier populaire d'urbanisme) de Fives qui l'accompagne dans le cadre de la prévention des expulsions, ayant attesté le 23 janvier 2025 qu'elle avait calculé un reste à charge pour ce mois d'un montant légèrement inférieur à celui qui était dû, ce qui explique le virement d'une somme de 400 euros au lieu de celle de 415,78 euros. Cet erreur a été rectifiée en février 2025, au titre de l'indemnité d'occupation de janvier, Mme ayant effectué le 3 février 2025 un virement de 416 euros.

Dans ces conditions, il convient de retenir que Mme fait preuve désormais de bonne volonté dans l'exécution de ses obligations.

Sur ses démarches en vue d'assurer son relogement, Mme justifie que le 18 juin 2024, la commission de médiation du Nord a retenu qu'elle était en attente d'un logement social depuis un délai supérieur au délai fixé par arrêté préfectoral et, en conséquence, l'a reconnue comme prioritaire et devant être logée d'urgence dans un logement répondant à ses besoins et à ses capacités, de type T4, et a préconisé un Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVPL) pour faciliter le relogement, au titre du droit au logement opposable.

Enfin, il résulte de l'attestation en date du 16 décembre 2024, du docteur psychiatre au Centre Médico Psychologique de Roubaix où Mme est régulièrement suivie depuis mai 2021 qu'un changement de vie trop loin de Roubaix lui serait préjudiciable car elle n'est pas en capacité de modifier ses repères spatiaux et de s'adapter facilement à de nouvelles situations. De même, il est attesté par le docteur que est suivi depuis de nombreuses années par le même psychiatre et qu'un changement de secteur ne lui serait pas bénéfique. La fragilité de Mme et de son fils est donc avérée.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, il convient d'accorder à Mme un délai jusqu'au 31 juillet 2025 pour quitter le logement en subordonnant le maintien du bénéfice de ce délai au paiement par Mme de l'indemnité d'occupation courante, restant à sa charge après déduction de l'allocation logement, un tel paiement devant intervenir le 5 de chaque mois au plus tard. Le délai sera caduc et l'expulsion pourra être poursuivie à défaut d'un seul paiement à sa date, sans qu'il soit nécessaire que la société adresse une mise en demeure.

#### **Sur les frais du procès :**

Les délais étant octroyés dans l'intérêt exclusif de Mme celle-ci devra supporter les dépens de première instance et d'appel.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de la société les frais irrépétibles qu'elle a été contrainte d'exposer en appel.



**PAR CES MOTIFS**

**Déclare** l'appel de Mme recevable ;

**Confirme** le jugement déféré en ce qu'il a condamné Mme aux dépens ;

**L'infirme** sur le surplus ;

**Statuant à nouveau,**

**Accorde** à Mme un délai expirant le 31 juillet 2025 pour libérer le logement situé à Roubaix, appartenant à la SA

**Dit** que le maintien du bénéfice de ce délai est subordonné au paiement de l'indemnité d'occupation courante restant à la charge de Mme après déduction de l'allocation logement ;

**Dit** que ce paiement devra intervenir au plus tard le 5 de chaque mois ;

**Dit** qu'à défaut d'un seul paiement, le délai sera caduc et l'expulsion pourra être poursuivie ;

**Déboute** la SA de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

**Condamne** Mme aux dépens d'appel.

Le greffier

Le président.

