

**COUR D'APPEL DE DOUAI
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE**

JUGE DE L'EXÉCUTION

JUGEMENT rendu le 09 Mai 2025

N° RG 25/00060 - N° Portalis DBZS-W-B7J-ZH3I

DEMANDEUR :

Monsieur

Résidence
59260 HELLEMMES LILLE

représenté par Me Guillaume HERBET, avocat au barreau de LILLE, substitué par Me Cindy MALOLEPSY.

DÉFENDERESSE :

S.A.

59506 DOUAI CEDEX

représentée par Me Caroline HENOT, avocat au barreau de LILLE, substituée par Me Régis DEBROISE.

MAGISTRAT TENANT L'AUDIENCE :

, Premier Vice-Président Adjoint du tribunal

judiciaire de LILLE

Juge de l'exécution par délégation de Madame la Présidente du tribunal judiciaire de LILLE

GREFFIER :

DÉBATS : A l'audience publique du 21 Mars 2025, l'affaire a été mise en délibéré au 09 Mai 2025

JUGEMENT prononcé par décision CONTRADICTOIRE rendue en premier ressort par mise à disposition au Greffe

EXPOSE DU LITIGE

FAITS ET PROCEDURE

Par contrat du 12 octobre 2015 la SA a donné en location à Monsieur un immeuble à usage d'habitation situé à HELLEMMES LILLE, appartement 114.

La société est devenue propriétaire de ce logement le 21 décembre 2021 et se présente donc aujourd'hui aux droits de la société.

Suite à des impayés, et par acte de commissaire de justice en date du 22 juillet 2022, la société a fait délivrer à Monsieur un commandement de payer les loyers et les charges visant la clause résolutoire du bail.

Par acte de commissaire de justice en date du 14 décembre 2022, le bailleur a fait assigner Monsieur devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de LILLE.

Par un jugement en date du 22 Juin 2023, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Lille, a notamment :

-constaté l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au bail conclu le 12 octobre 2015 entre la SA et Monsieur , depuis le 22 septembre 2022,
-condamné Monsieur à payer à la société la somme de 2 923,59 € au titre de l'arriéré locatif arrêté au 16 avril 2023,
- autorisé Monsieur à payer sa dette, en principal, par mensualités de 50,00€,
-suspendu l'effet de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais et dit qu'elle sera réputée n'avoir jamais joué si les délais sont respectés,
-à défaut, dit que l'intégralité de la somme restant due deviendra immédiatement exigible et la clause résolutoire sera acquise,
-ordonné dans ce cas l'expulsion de Monsieur et fixé à sa charge une indemnité mensuelle d'occupation de 547,02 €,

Ce jugement, exécutoire par provision, a été signifié à Monsieur le 21 juillet 2023.

Par acte de commissaire de justice en date du 1^{er} octobre 2024, la société a fait délivrer à Monsieur un commandement de quitter.

Par requête reçue au greffe le 12 février 2025, Monsieur a saisi le juge de l'exécution aux fins d'obtenir un délai de grâce à la mesure d'expulsion.

Le locataire et le bailleur ont été invités à comparaître devant ce tribunal à l'audience du 21 mars 2025.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A cette audience, Monsieur , représenté par son avocat, a présenté oralement la demande suivante :

- lui accorder un délai de 7 mois pour quitter le logement qu'il occupe à HELLEMMES LILLE, appartement 114,
- lui accorder l'aide juridictionnelle provisoire.

Au soutien de sa demande, Monsieur fait d'abord valoir que, depuis le décès de sa mère, titulaire initiale du bail, il s'est retrouvé en difficultés financières pour payer le loyer et les charges.

Il indique être actuellement soutenu socialement par un association spécialisée et effectuer toutes les démarches nécessaires à son relogement, sans résultat pour l'instant.

En défense, la société demande suivantes :
-débouter Monsieur

représenté par son avocat, a pour sa part formulé les de sa demande.

Au soutien de sa demande, la société Monsieur sont très épars et que la dette locative estimée à la somme de 6 500,00 € fait suite à des impayés depuis 2022.

A l'issue des débats les parties ont été informées que la décision serait rendue, après plus ample délibéré, par jugement mis à disposition au greffe le 9 mai 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

SUR LA DEMANDE DE DELAIS

Aux termes de l'article L 412-3 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.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions. Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi. Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

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.

En l'espèce, Monsieur agé de 54 ans, célibataire et sans enfant, est sans emploi depuis plusieurs années et vit actuellement du RSA (pièce n°4). Il justifie avoir des problèmes de santé et être suivi mensuellement pour des consultations d'addictologie (pièce n°10).

Monsieur justifie également de diligences pour traiter sa situation de surendettement, son dossier ayant été déclaré recevable par la commission le 12 février 2025 (pièce n°4).

Monsieur justifie enfin avoir effectué les démarches nécessaires pour se reloger avec l'aide de l'APU de Lille, à savoir, notamment, une demande de logement social en octobre 2024, une demande de logement à SOLIHA, une demande de logement auprès du Service Relation Buteur de la mairie de Lille (pièces n°5, 6, 7 et 8) et une recherche d'un logement en pension de famille ou en foyer d'urgence. Il justifie également avoir obtenu la garantie FSL pour son futur logement (pièce n°9) et avoir déposé un recours DAHO le 4 mars 2025.

Ces démarches restent cependant à ce jour infructueuses, et il est ainsi démontré que le relogement de l'intéressé, de bonne foi, ne peut à ce jour être assuré dans des conditions normales.

En conséquence, il convient d'accorder un délai de 4 mois à Monsieur

SUR LES DEPENS

Il résulte de l'article 696 du code de procédure civile que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par une décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, la procédure fonctionne au seul profit de Monsieur

En conséquence, l'équité commande de le condamner au paiement des entiers dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe,

ACCORDE à Monsieur le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire ;

ACCORDE à Monsieur un délai de quatre mois pour quitter les lieux à compter de la date de ce jugement ;

CONDAMNE Monsieur aux dépens de l'instance ;

RAPPELLE que le présent jugement est immédiatement exécutoire, le délai d'appel et l'appel lui-même des décisions du juge de l'exécution n'ayant pas d'effet suspensif en application de l'article R121-21 du code des procédures civiles d'exécution ;

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le juge et le greffier.

La greffière,

Le juge de l'exécution,

Expédié aux parties le :