

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT CONTENTIEUX DU
19 Juin 2025

MINUTE : 25/619

RG : N° 25/02773 - N° Portalis DB3S-W-B7J-23RG
Chambre 8/Section 3

Rendu par Madame COSNARD Julie, Juge chargé de l'exécution, statuant à Juge Unique.
Assistée de Madame HALIFA Zaïa, Greffière,

DEMANDEUR

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
93200 SAINT-DENIS

assisté par Me Anne CAILLET, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS - 172

ET

DEFENDEUR

S.A. ANTIN RESIDENCE
59 Rue de Provence
75009 PARIS

représentée par Me Salima BOUYAHIA, avocat au barreau de PARIS - G506

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS

Madame COSNARD, juge de l'exécution,
Assistée de Madame HALIFA, Greffière.

L'affaire a été plaidée le 05 Juin 2025, et mise en délibéré au 19 Juin 2025.

JUGEMENT

Prononcé le 19 Juin 2025 par mise à disposition au greffe, par décision Contradictoire et en premier ressort.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par ordonnance de référé en date du 2 décembre 2019, le tribunal d'instance de Saint-Denis a notamment :

- constaté que Monsieur [REDACTED] était occupant sans droit ni titre du logement sis [REDACTED] à Saint-Denis (93200) appartenant à la société ANTIN RESIDENCES SOCIETE
- condamné Monsieur [REDACTED] à payer à la société ANTIN RESIDENCES SOCIETE une

indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer habituellement pratiqué pour le logement concerné,
 – accordé à Monsieur [REDACTED] un délai de 24 mois pour quitter les lieux,
 – autorisé, à défaut de départ volontaire, l'expulsion de Monsieur [REDACTED] et de tout occupant de son chef des lieux litigieux.

Par arrêt du 13 octobre 2021, la Cour d'appel de Paris a confirmé l'expulsion de Monsieur [REDACTED]. En revanche, elle a infirmé l'ordonnance de référé du 2 décembre 2019 en ce qu'elle avait accordé un délai d'expulsion de 24 mois à l'occupant.

Un commandement de quitter les lieux lui a été délivré le 23 mai 2022.

C'est dans ce contexte que, par requête reçue au greffe le 17 mars 2025, Monsieur [REDACTED] a saisi le juge de l'exécution du tribunal de céans afin que lui soit accordé, sur le fondement des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, un délai jusqu'au 31 octobre 2025 pour libérer les lieux.

L'affaire a été appelée à l'audience du 5 juin 2025.

À cette audience, Monsieur [REDACTED], assisté par son conseil, reprend oralement ses conclusions visées par le greffe le jour-même et demande au juge de l'exécution de :

- lui octroyer un délai jusqu'au 31 octobre 2025 pour libérer les lieux,
- condamner le défendeur aux dépens.

Il fait part de sa situation sanitaire et financière ainsi que de ses démarches de relogement. Il indique notamment avoir subi un malaise cardiaque au moment d'une tentative d'expulsion.

En défense, la société ANTIN RESIDENCE, représentée par son conseil, reprend oralement ses conclusions visées par le greffe le jour-même et demande au juge de l'exécution de :

- rejeter la demande de délais de Monsieur [REDACTED],
- subsidiairement, en cas de délais pour quitter les lieux, les subordonner au paiement régulier des indemnités d'occupation de 502,15 euros par mois,
- condamner Monsieur [REDACTED] à lui payer la somme de 1 200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Elle indique que les paiements sont irréguliers et que la dette est importante. Elle ajoute que les démarches de relogement sont tardives, alors que le demandeur se trouve dans les lieux depuis six ans. Elle estime qu'il ne justifie pas assez de sa situation personnelle et financière.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 19 juin 2025.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties, il est renvoyé aux écritures visées ci-dessus conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article L. 412-3 alinéa 1er 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 de ce même code précise que 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 ; 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.

Ce même article dispose 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.

En l'espèce, il ressort des pièces versées en demande, et notamment du rapport de l'association Interlogement 93, que Monsieur [REDACTED] occupe seul le logement litigieux.

Ses ressources d'un montant mensuel de 879 euros depuis le mois de décembre 2024 et auparavant d'un montant mensuel de 555 euros, tel que cela ressort du justificatif de paiement de l'assurance retraite, ne lui permettent pas de se reloger dans le parc privé. Il justifie avoir effectué plusieurs démarches pour se reloger, dont une demande de logement social déposée le 18 décembre 2024, un recours Dalo soumis le 26 janvier 2025 et une demande SIAO transmise le 21 février 2025. Si ces démarches sont tardives au regard de l'antériorité de la décision d'expulsion, elles ne permettent pas de caractériser sa mauvaise volonté dans l'exécution de ses obligations dans la mesure où il ressort du rapport de l'association Interlogement 93 et des documents médicaux produits que le demandeur est particulièrement fragile et isolé et n'était pas en capacité d'effectuer de telles démarches sans l'aide d'une association ou d'un travailleur social.

Il ressort du décompte produit en défense que des versements partiels au titre de l'indemnité d'occupation sont effectués depuis décembre 2024, soit depuis que le demandeur perçoit l'intégralité de ses droits à la retraite. Ses ressources mensuelles étant précédemment de 555 euros par mois, il ne peut lui être reproché de ne pas avoir réglé l'indemnité d'occupation à sa charge.

Selon les documents médicaux versés aux débats, l'état de santé de Monsieur est extrêmement fragile. En effet, un stimulateur cardiaque lui a été posée en octobre 2024. Son état de santé nécessite des soins infirmiers quotidiens qu'il reçoit à domicile. En outre, il n'est pas contesté qu'il a subi un malaise cardiaque au moment d'une tentative d'expulsion le 24 avril 2025.

Compte tenu de l'état de santé du demandeur, il y a lieu de lui accorder un délai avant expulsion jusqu'au 31 octobre 2025.

En application de l'article 696 du code de procédure civile, Monsieur [REDACTED] supportera la charge des éventuels dépens, et ce malgré le succès de sa prétention, l'instance ayant été introduite par ce dernier dans le seul objectif d'obtenir un délai avant son expulsion.

Il est en revanche équitable de rejeter la demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La nature du litige rend nécessaire de déclarer la présente décision exécutoire au seul vu de la minute, en application des dispositions de l'article R121-17 du code des procédures civiles d'exécution.

PAR CES MOTIFS

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

ACCORDE à Monsieur [REDACTED], ainsi qu'à tout occupant de son chef, un délai jusqu'au 31 octobre 2025 inclus, pour se maintenir dans les lieux situés au [REDACTED] à Saint-Denis (93200) ;

DIT que Monsieur [REDACTED] devra quitter les lieux le 31 octobre 2025 au plus tard, faute de quoi la procédure d'expulsion, suspendue pendant ce délai, pourra être reprise ;

CONDAMNE Monsieur Claude LEVEQUE aux dépens ;

REJETTE la demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
DÉCLARE la présente décision exécutoire au seul vu de la minute.

Fait à Bobigny le 19 juin 2025.

LA GREFFIÈRE

LA JUGE DE L'EXÉCUTION