

**COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE
JUGE DE L'EXECUTION**

**DOSSIER : N° RG 25/04371 - N° Portalis DBW3-W-B7J-6JYZ
MINUTE N° : 25/**

**Copie exécutoire délivrée le 06/06/2025
à Me BORIE
Copie certifiée conforme délivrée le 06/06/2025
à Me GALISSARD
Copie aux parties délivrée le 06/06/2025**

JUGEMENT DU 06 JUIN 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL

**PRESIDENT : Madame [] Vice Présidente
GREFFIER : Madame [] , Greffière**

L'affaire a été examinée à l'audience publique du 05 Juin 2025 du tribunal judiciaire de MARSEILLE, tenue par Madame [] , Vice Présidente juge de l'exécution par délégation du président du tribunal judiciaire de Marseille, assistée de Madame [] , Greffière.

L'affaire oppose :

DEMANDERESSE

**Madame [] divorcée
née le 18 avril 1985 à BRAZZAVILLE (CONGO), demeurant
[] - 13009 MARSEILLE**

comparante, assistée de Maître Adam BORIE, avocat au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

**Madame []
née le 15 novembre 1952 à FREJUS, demeurant [] - 47550
BOE**

non comparante, représentée par Maître Alain GALISSARD substitué par Maître Bénédicte CHABROL, avocats au barreau de MARSEILLE

PARTIE INTERVENANTE

**Monsieur []
né le 18 novembre 1948 à ANJOHY (MADAGASCAR), demeurant
[] ANTANARIVO (MADAGASCAR)**

non comparant, représenté par Maître Alain GALISSARD substitué par Maître Bénédicte CHABROL, avocats au barreau de MARSEILLE

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré. Le président a avisé les parties que le jugement serait prononcé le 06 Juin 2025 par mise à disposition au greffe de la juridiction.

NATURE DE LA DECISION : contradictoire et en premier ressort

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par bail du 31 janvier 2018, M. _____ et Mme _____ ont consenti à Mme _____ un bail à usage d'habitation.

Par ordonnance du 28 avril 2022, signifiée le 11 mai 2022, le juge du contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Marseille a constaté la résiliation du bail le 19 février 2021 en raison d'un congé pour vendre, ordonné l'expulsion des locataires, fixé une indemnité d'occupation à 920 €, octroyé à Mme _____ un délai de cinq mois pour quitter les lieux.

Par jugement du 12 juin 2023, la dette locative a été fixée à 4.738 €.

Par jugement du 07 novembre 2023, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Marseille a rejeté la demande de délai pour quitter les lieux formée par la locataire.

Un commandement de quitter les lieux a été délivré le 19 avril 2023.

Le concours de la force publique a été accordée le 22 avril 2024.

Par requête du 17 avril 2025, Mme _____ a sollicité des délais pour quitter les lieux.

A l'audience du 05 juin 2025, Mme _____ maintient sa demande et sollicite le reliquat de ce qui peut lui être accordé, compte tenu des cinq mois déjà alloués, soit 7 mois.

M. _____ et Mme _____ s'opposent à la demande de délai et sollicitent la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civil.

MOTIVATION

L'article L412-3 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que « 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 L412-4 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, Mme [redacted] a fait des démarches pour se reloger. Elle bénéficie d'un accompagnement ASLL, elle a fait une demande de logement social et un recours DALO.

Mme [redacted] a ses trois enfants mineurs à charge, qui sont âgés de 16ans, 12 ans et 3 ans. Elle indique avoir accouché de sa dernière fille de façon très prématurée, après quatre mois de grossesse, en raison du stress induit par la procédure d'expulsion. Elle déclare que sa fille souffre désormais de séquelles neurologiques liés à la prématurité et que des suivis médicaux devront être mis en place à compter de ses trois ans. Ses revenus sont composés d'allocations familiales pour un montant d'environ 1500 € par mois.

S'agissant de sa bonne foi, Mme [redacted] indique avoir rencontré des difficultés financières suite à la séparation avec son compagnon, puis à la naissance de sa fille en juin 2022 et aux neuf mois d'hospitalisation de cette dernière. Le décompte versé par le bailleur montre que les loyers ne sont pas payés dans leur intégralité mais des versements sont effectués régulièrement par Mme [redacted] et la caution a fait un virement important de 7.000 €, si bien que la dette locative n'a pas augmenté depuis la dernière décision du juge de l'exécution.

Concernant les APL, Mme [redacted] reproche à son propriétaire de refuser le versement des APL, ce qui explique aujourd'hui la dette locative de 7.831€.

M. [redacted] et Mme [redacted] s'opposent à la demande de délai, car ils ont l'intention de vendre le logement occupé par Mme [redacted] et parce qu'ils déplorent une dette élevée et une procédure longue de plus de 4 ans.

La partie défenderesse évoque des nuisances sonores dont le syndic lui aurait fait part.

Il résulte de ces éléments que Mme [redacted] fait preuve de bonne foi depuis la dernière décision du juge de l'exécution, en effectuant des versements réguliers, si bien que, grâce à ces versements et à l'intervention de la caution, la dette locative n'a pas augmenté. Les difficultés financières rencontrées par Mme [redacted] suite à la naissance et à la très longue hospitalisation de sa fille caractérisent également sa bonne foi, s'agissant de l'origine de la dette. Sa situation familiale est, par ailleurs, extrêmement préoccupante, en ce qu'elle a trois enfants mineurs à charge, dont une fille de 3 ans, qui souffre des séquelles de sa prématurité et qui a besoin de soins adaptés. En outre, alors que la loi impose de considérer les situations respectives du propriétaire et de l'occupant, aucun élément n'est versé aux débats d'agissant de la situation des bailleurs.

Il y a donc lieu d'accorder à Mme [redacted] un délai de 7 mois pour quitter les lieux.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile :

M. et Mme parties perdantes, supporteront les dépens et leur demande de délais sera rejetée.

Sur l'exécution provisoire :

En vertu de l'article R121-21 du code des procédures civiles d'exécution, la décision du juge est exécutoire de plein droit par provision.

PAR CES MOTIFS,

Le juge de l'exécution, statuant par jugement contradictoire prononcé par mise à disposition du public au greffe, en premier ressort

ACCORDE à Mme des délais de 7 mois pour quitter les lieux qu'elle occupe au 13009 Marseille ;

DÉBOUTE M. et Mme de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. et Mme aux dépens de la procédure ;

RAPPELLE que le présent jugement bénéficie de l'exécution provisoire de droit ;

La juge de l'exécution a signé avec le greffier ayant reçu la minute.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXÉCUTION