TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT CONTENTIEUX DU
15 Septembre 2025

MINUTE : 25/00942

N° RG 25/04156 - N° Portalis DB3S-W-B7J-3CAC
Chambre 8/Section 1

Rendu par Madame ZAMBON Aude, Juge chargée de l'exécution, statuant à Juge Unique.
Assistée de Madame MOUSSA Anissa, Greffière,

DEMANDERESSE

Madame [P] [R] [C] [I]
[Adresse 1]
[Adresse 10]
[Localité 7]
Comparante

ET

DEFENDEURS:

Monsieur [N] [E] [M]
[Adresse 4]
[Localité 8]

Monsieur [X] [K] [M]
[Adresse 5]
[Localité 8]

Monsieur [A] [M]
[Adresse 3]
[Localité 6]
Tous représentés par Me Isabelle HAMDACHE, avocat au barreau de PARIS -A84

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :

Madame Aude ZAMBON, juge de l’exécution,
Assistée de Madame Anissa MOUSSA, Greffière.

L'affaire a été plaidée le 01 Septembre 2025, et mise en délibéré au 15 Septembre 2025.

JUGEMENT :

Prononcé le 15 Septembre 2025 par mise à disposition au greffe, par décision Contradictoire et en premier ressort.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par jugement en date du 8 avril 2024, signifié le 16 mai 2024, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité du Raincy a notamment :
- constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre, d'une part Madame [P] [C] [I] et Monsieur [F] [U] [W] [T] et, d'autre part, Messieurs [N] [M], [X] [M] et [A] [M] et portant sur le logement sis [Adresse 2],
- condamné solidairement Madame [P] [C] [I] et Monsieur [F] [U] [W] [T] à payer à Messieurs [N] [M], [X] [M] et [A] [M] la somme de 8.677,07 euros au titre de l'arriéré locatif, outre une indemnité d'occupation mensuelle,
- octroyé à Madame [P] [C] [I] et Monsieur [F] [U] [W] [T] des délais de paiement suspendant les effets de la clause résolutoire,
- en cas de non-respect de ces délais, autorisé l'expulsion de Madame [P] [C] [I], Monsieur [F] [U] [W] [T] et de tout occupant de leur chef des lieux litigieux.

Un commandement de quitter les lieux leur a été délivré le 27 mars 2025.

C'est dans ce contexte que, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au greffe le 14 avril 2025, Madame [P] [C] [I] 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 de 12 mois pour libérer les lieux.

L'affaire a été appelée à l'audience du 1er septembre 2025.

A cette audience, Madame [P] [R] [C] [I] maintient sa demande.
Elle fait part de sa situation familiale, professionnelle et financière ainsi que de ses démarches de relogement. Elle indique qu'elle doit faire face à plusieurs autres dettes, notamment les frais liés à l'entretien et à l'éducation de ses enfants, ce qui l'a empêchée de respecter l'échéancier de paiement fixé par le juge des contentieux de la protection. Elle déclare avoir effectué un virement de 3000 euros la veille de l'audience.

En défense, Messieurs [N] [M], [X] [M] et [A] [M], représentés par leur conseil, s'opposent à l'octroi de délais.
Ils indiquent que Madame [P] [C] [I] ne paie pas la même somme tous les mois et que la dette dépasse la somme de 7000 euros. Ils ajoutent que Madame [P] [R] [C] [I] n'a pas respecté les délais de paiement accordés par le juge des contentieux de la protection.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 15 septembre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de délais pour quitter les lieux

Aux termes de l'article L412-3 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 L412-4 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 produites en demande que Madame [P] [C] [I] occupe les lieux avec ses deux enfants âgés respectivement de 7 et 8 ans.

Il ressort de l'avis d'imposition établi en 2025 au titre des revenus de 2024 que Madame [P] [R] [C] [I] a perçu un revenu annuel net de 27597 euros, soit un revenu mensuel d'environ 2299 euros. Par ailleurs, il ressort de l'attestation établie par la caisse d'allocations familiales le 18 mars 2025 que Madame [P] [R] [C] [I] perçoit également 169 euros au titre des prestations sociales (allocations familiales et prime d'activité), soit un revenu mensuel moyen de 2468 euros.

Les ressources mensuelles de la demanderesse, composées de son salaire et des prestations sociales, ne lui permettent pas de trouver dans le parc privé un logement adapté à la composition familiale. En revanche, elle justifie d'une demande de logement social déposée le 4 avril 2023. Cette demande n'ayant pas été renouvelée, Madame [P] [C] [I] a déposé une nouvelle demande le 10 avril 2025. Elle a également formé un recours Dalo le 16 mai 2025, mais son recours n'a pas pu être instruit en raison du caractère incomplet du dossier.

Il ressort du décompte produit en défense que la requérante a effectué des paiements fréquents, mais irréguliers, la dette locative ayant diminué. Le 12 août 2025, elle s'élève à 7482,28 euros et sera éventuellement diminuée de la somme de 3000 euros si le paiement déclaré le jour de l'audience s'avère effectif.

Les défendeurs n'évoquent ni ne prouvent un besoin urgent de reprendre le logement litigieux.

Au regard de l'ensemble des éléments évoqués, la demanderesse a fait preuve de bonne volonté dans l'exécution de ses obligations.

Dans ces conditions, en l'absence de solution de relogement et compte tenu de la présence dans les lieux de deux enfants mineurs, il y a lieu d'accorder à la demanderesse des délais avant expulsion jusqu'au 30 juin 2026.

Afin de ne pas pénaliser excessivement les propriétaires, ces délais seront subordonnés au paiement régulier de l'indemnité d'occupation courante, telle que prévue par le jugement rendu le 8 avril 2024 par le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité du Raincy.

Sur les demandes accessoires

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

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 Madame [P] [C] [I], ainsi qu'à tout occupant de son chef, un délai jusqu'au 30 juin 2026, pour se maintenir dans les lieux situés au [Adresse 2] ;

DIT qu'à défaut de paiement à son terme d'une indemnité d'occupation courante telle que fixée par le jugement du 8

avril 2024 du tribunal de proximité du Raincy, et passé un délai de 15 jours suivant la réception d'une mise en demeure de payer les sommes dues, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, Madame [P] [C] [I] perdra le bénéfice du délai accordé et les propriétaires pourront reprendre la mesure d'expulsion ;

DIT que Madame [P] [C] [I] devra quitter les lieux le 30 juin 2026 au plus tard, faute de quoi la procédure d'expulsion, suspendue pendant ce délai, pourra être reprise ;

CONDAMNE Madame [P] [C] [I] aux dépens ;

DÉCLARE la présente décision exécutoire au seul vu de la minute.

FAIT À [Localité 9] LE 15 SEPTEMBRE 2025.

LA GREFFIÈRE LA JUGE DE L'EXÉCUTION