TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CAEN

JUGE DE L'EXECUTION

MINUTE N° : 26/25
AFFAIRE N° RG 25/04163 - N° Portalis DBW5-W-B7J-JPF5
Code NAC 5AD Baux d'habitation - Demande du locataire ou de l'ancien locataire tendant au maintien dans les lieux

JUGEMENT DU 19 Février 2026

Laurène POTERLOT, Juge de l'Exécution au Tribunal judiciaire de CAEN,

Assistée lors des débats de Sophie LEFRANC, Greffier ;

DANS L'INSTANCE

ENTRE

Monsieur [Q] [T]
né le 15 Février 1990 à [Localité 1],
demeurant [Adresse 1]

Madame [P] [U]
née le 26 Juillet 1992 à [Localité 2],
demeurant [Adresse 1]

EN DEMANDE
représenté par Me Amélie AUBERT, avocat au Barreau de CAEN, Case 6

ET

Monsieur [H] [M]
né le 01 Mars 1975 à [Localité 2],
demeurant [Adresse 2]

Madame [F] [J] épouse [M]
née le 24 Février 1974 à [Localité 2],
demeurant [Adresse 2]

EN DEFENSE
représentés par Me Jacques MONFERRAN, avocat au Barreau de TOULOUSE, susbtitué par Me David ALEXANDRE, avocat au Barreau de CAEN, Case 70

Après débats à l'audience publique du 09 décembre 2025, l'affaire a été mise en délibéré au 10 Février 2026 et prorogé au 19 février 2026.

FAITS ET PROCEDURE

Monsieur [H] [M] et Madame [F] [J] épouse [M] ont donné à bail à Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U] un bail un logement sis [Adresse 3], à [Localité 3], moyennant le paiement d'un loyer mensuel révisable de 950 euros, outre le versement d'une provision mensuelle pour charge de 15 euros.

Par ordonnance de référé du 5 novembre 2024, le juge des contentieux de la protection a notamment :
- Condamné solidairement Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U], à payer à Monsieur [H] [M] et Madame [F] [J] épouse [M] la somme provisionnelle de 12.435,29 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 31 août 2024, terme d'août 2024 inclus, assortie des intérêts au taux légal à compter de la décision ;
- Leur a accordé un délai de paiement de 36 mensualités de 250 euros ;
- Constaté la résolution du bail à la date du 19 août 2023 ;
- Ordonné la suspension des effets de la clause résolutoire ;
- Dit qu'à défaut de versement d'une mensualité majorée à son échéance, le solde de la dette deviendra immédiatement exigible et la clause résolutoire produira son plein effet.

Par acte de commissaire de justice du 14 novembre 2025, Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U] ont fait assigner Monsieur [H] [M] et Madame [F] [J] épouse [M] devant le juge de l'exécution aux fins de :
- Accorder un délai de grâce de 12 mois à compter de la notification du jugement à intervenir aux demandeurs,
Par voie de conséquence,
- Ordonner la suspension de la mesure d'expulsion,
- Octroyer des délais de paiement à hauteur de 250 euros par mois, en sus du paiement de l'indemnité d'occupation, payable avant le 10 de chaque mois,
- Sous réserve du respect de ces délais de paiement, ordonner la suspension des effets de la clause résolutoire,
- Dire que chacune des parties conservera la charge de ses frais et dépens.

A l'audience du 9 décembre 2025, Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U], représentés par leur conseil, maintiennent leurs demandes introductives d'instance.

Monsieur [H] [M] et Madame [F] [J] épouse [M] sont représentés par leur conseil qui se réfère oralement à ses écritures aux termes desquelles ils sollicitent du juge de l'exécution de :
- Constater que Monsieur [T] et Madame [U] n'ont pas respecté l'échéancier imposé par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de CAEN ;
- Constater la reprise des effets de la clause résolutoire et en conséquence la résiliation effective du bail ;
- Constater que Monsieur [T] et Madame [U] ne remplissent pas les conditions de l'article L.412-3 du code des procédures civiles d'exécution pour bénéficier de délais de grâce ;
En conséquence :
- Débouter Monsieur [T] et Madame [U] de toutes leurs demandes y compris leur demande de délais pour quitter les lieux ;
- Condamner in solidum Monsieur [T] et Madame [U] à payer à Monsieur et Madame [M] à la somme de 500 euros au titre de l'article 700 et aux dépens.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il est expressément renvoyé à leurs dernières écritures, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

Le jugement a été mis en délibéré au 10 février 2026 et prorogé au 19 février 2026.

MOTIFS

- Sur la demande de délais d'expulsion

L'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution dispose « le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou 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, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation ».

Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article L. 412-4 du même code 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 ».

Au soutien de leur demande de délai d'expulsion, Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U] font valoir que pour leur accorder un délai, le juge des contentieux de la protection avait retenu qu'à la suite d'un accident du travail, Monsieur [T] avait connu une baisse de revenus expliquant que le couple se retrouve en difficulté pour s'acquitter du montant du loyer ; que cette perte de revenu a de nouveau eu lieu suite à son inaptitude et son licenciement intervenu en janvier 2025. Ainsi ils expliquent percevoir l'Aide au Retour à l'Emploi depuis juin 2025 à hauteur de 1120 euro s'agissant de Monsieur et 2287,25 euros s'agissant de Madame. Ils précisent qu'ils ont deux enfants à charge de 11 et 5 ans et qu'au-delà du loyer de 1057,64 euros et des charges courantes, Madame s'acquitte d'un crédit COFIDIS à hauteur de 289 euros. Ils admettent n'avoir pu faire face à l'ensemble des échéances du plan d'apurement de leur dette mais soulignent que le montant de celle-ci s'est trouvé déminué à la suite d'une saisie-attribution opérée le 10 septembre 2025 ayant permis de recouvrir 6742,79 euros. Ils espèrent que ce délai leur permettra de trouver un logement sur la même commune pour permettre de maintenir leurs enfants dans la même école et conserver leurs repères.

Pour s'opposer à leur demande, Monsieur [H] [M] et Madame [F] [J] épouse [M] souligne que le plan d'apurement mis en place par le juge des contentieux de la protection n'a pas été respecté alors même que le couple devait 12435,29 euros et qu'une mise en demeure leur a été adressé, conduisant la dette à s'aggraver pour atteindre 14425,780 euros le 14 novembre 2025. Ils ajoutent que dans les faits, ils bénéficient du délai de la trêve hivernale jusqu'au 1er avril. En tout état de cause, ils estiment que les conditions légales ne sont pas réunies en ce qu'il n'est justifié d'aucune impossibilité de bénéficier d'un relogement et que Monsieur [T] omet d'indiquer qu'il a créé une société en 2023 qui serait toujours active.

En l'espèce, Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U] échouent à démontrer qu'ils seraient des débiteurs malheureux et de bonne foi en ce que malgré le bénéfice de délais de paiement en novembre 2024, leur dette n'a cessé de s'accroitre au cours de l'année suivante.

A cet égard, ils sont mal venus d'invoquer que leur dette se serait trouvée diminuée à la suite d'une saisie-attribution intervenue en septembre 2025 qui aurait été fructueuse pour plus de 6000 euros, ce dont il n'est au demeurant pas justifié, en ce que cela vient confirmer l'existence de capacité financières pour s'acquitter au moins en partie de leur dette et d'une abstention volontaire de règlement justifiant la mise en œuvre d'une mesure d'exécution forcée de la part de leurs créanciers.

En outre, alors que la procédure d'expulsion a été initiée depuis près de deux ans, il n'est justifié d'aucune recherche effective de solution de relogement.

Dans ces conditions, la demande sera rejetée.

- Sur les dépens, les frais irrépétibles et l'exécution provisoire

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

Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U], qui succombent à la présente instance, seront condamnés in solidum aux entiers dépens.

Il serait inéquitable de laisser à la Monsieur [H] [M] et Madame [F] [J] épouse [M] la charge de la totalité des frais qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits et qui ne sont pas compris dans les dépens. En conséquence, Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U] seront condamnés in solidum à leur payer la somme de 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé qu'en vertu de l'article R. 121-21 du code des procédures civiles d'exécution, les décisions du juge de l'exécution bénéficient de l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS

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

Rejette la demande de Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U] de délais d'expulsion ;

Condamne in solidum Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U] à verser à Monsieur [H] [M] et Madame [F] [J] épouse [M] la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum Monsieur [Q] [T] et Madame [P] [U] aux entiers dépens.

La présente décision a été signée par Laurène POTERLOT, et par S. LEFRANC, Greffier, présente lors de la mise à disposition au greffe.

LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXECUTION

S. LEFRANC L. POTERLOT