

**COUR D'APPEL D'AMIENS**

**1ERE CHAMBRE CIVILE**

**ARRET DU NEUF MAI DEUX MILLE QUATORZE**

Numéro d'inscription de l'affaire au répertoire général de la cour : 13/00391

Décision déferée à la cour : JUGEMENT DU JUGE DE L'EXÉCUTION DE SENLIS  
DU DIX JANVIER DEUX MILLE TREIZE

ARRET

N°

OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'OISE

C/

Mme X Y

**PARTIES EN CAUSE :**

OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'OISE

XXX

XXX

Représentée par M<sup>e</sup> [Pierre BACLET](#), avocat au barreau de BEAUVAIS, substitué par  
M<sup>e</sup> CARTERET

APPELANTE

Madame X Y

née le XXX à XXX

Représentée par M<sup>e</sup> [Aurélie GUYOT](#), avocat au barreau d'AMIENS

INTIMEE

**DEBATS :**

A l'audience publique du 14 février 2014, l'affaire est venue devant M<sup>me</sup> G H, magistrat chargé du rapport siégeant sans opposition des avocats en vertu de l'article [786](#) du Code de procédure civile. Ce magistrat a avisé les parties à l'issue des débats que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 09 mai 2014.

La Cour était assistée lors des débats de M. Pierre DELATTRE, greffier.

**COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DELIBERE :**

Le magistrat chargé du rapport en a rendu compte à la Cour composée de M. A B, président, M<sup>me</sup> C D et M<sup>me</sup> G H, conseillers, qui en ont délibéré conformément à la Loi.

**PRONONCE DE L'ARRÊT :**

Le 09 mai 2014, l'arrêt a été prononcé par sa mise à disposition au greffe et la minute a été signée par M. A B, président de chambre, et M<sup>me</sup> Charlotte RODRIGUES, greffier.

\*

\* \*

**DECISION :**

**Suivant** bail sous signature privée en date du 26 mai 1994, l'Office Public d'Aménagement et de Construction ' OPAC – de l'Oise a donné en location à M<sup>me</sup> X Y un logement lui appartenant situé à XXX, XXX, appartement AAA, moyennant le règlement d'un loyer mensuel révisable de 795 francs, soit 121,19 euros.

Le 18 mai 2010, l'OPAC de l'Oise a fait délivrer à M<sup>me</sup> Y un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, à hauteur de 403,02 euros au titre des loyers et charges échus et impayés au 6 mai 2010.

Par une ordonnance en date du 24 novembre 2010, le juge des référés du tribunal d'instance de Creil a :

‘condamné M<sup>me</sup> X Y à payer à l'établissement public Office Public d'Aménagement et de Construction de l'Oise la somme de 336,60 euros avec intérêts au taux légal à compter du 18 mai 2010 au titre de son arriéré locatif,

‘l'a autorisée à régler sa dette en 23 mensualités : 22 mensualités de 15 euros en sus du loyer courant et le solde à la 23<sup>e</sup> mensualité -,

‘a dit que, pendant le cours du délai accordé, les effets de la clause résolutoire du bail sont suspendus et que si les modalités de paiement précitées sont intégralement respectées par la locataire, la clause résolutoire sera réputée ne pas avoir joué,

‘qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à la bonne date, la clause résolutoire reprendra son effet de plein droit et l'intégralité de la dette deviendra immédiatement exigible, en tant que de besoin, dans l'hypothèse du non-respect des délais de paiement ou du loyer courant,

‘a constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 19 juillet 2010 et dit que la locataire devra quitter les lieux,

‘ordonné, à défaut, son expulsion, au besoin avec le concours de la force publique à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux,

‘condamné M<sup>me</sup> Y à payer une indemnité d'occupation d'un montant égal à celui du loyer contractuel, révisable comme lui, majoré des charges récupérables à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2010, jusqu'à son départ effectif des lieux.

Le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Senlis a, par jugement du 24 mars 2011, homologué l'accord intervenu entre l'OPAC de l'Oise et M<sup>me</sup> X Y selon lequel cette dernière est autorisée à se maintenir dans les lieux tant qu'elle règle, en sus de son loyer résiduel, la somme de 20 euros par mois pour l'apurement de sa dette s'élevant à la somme de 488,93 euros, précision faite que cet accord n'emporte pas renonciation du bailleur à reprendre les poursuites en cas de non-respect du calendrier prévu.

Le 9 janvier 2012, l'OPAC de l'Oise a fait délivrer, en vertu de l'ordonnance de référé du 24 novembre 2010, un commandement de quitter les lieux à M<sup>me</sup> Y, laquelle a saisi par déclaration au greffe du 22 février 2012 le juge de l'exécution.

Par déclaration du 25 janvier 2013, l'OPAC de l'Oise a interjeté appel général du jugement rendu le 10 janvier 2013 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Senlis, lequel a :

' condamné l'OPAC de l'Oise à payer à Madame X Y la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts,

' condamné l'OPAC de l'Oise aux dépens,

' rappelé que l'exécution provisoire de la décision est de droit.

Aux termes de conclusions déposées et communiquées par la voie électronique le 27 août 2013, l'OPAC de l'Oise demande à la Cour, au visa des articles [1382](#) du code civil et [L. 613-1](#) et suivants du code de la construction et de l'habitat devenus les articles [L.412-3](#) et suivants du code des procédures civiles d'exécution, de :

' déclarer l'OPAC de l'Oise recevable et bien fondé en son appel,

' infirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 10 janvier 2013 par le juge de l'exécution près le tribunal de grande instance de Senlis,

' constater que Madame Y ne démontre aucune faute imputable à l'OPAC de l'Oise dans la mise en oeuvre de son expulsion le 27 juillet 2012,

' constater que Madame Y ne justifie d'aucun préjudice indemnisable consécutif à cette expulsion,

' constater la mauvaise volonté manifeste de Madame Y dans l'exécution de ses obligations,

' constater que Madame Y ne justifie d'aucune diligence en vue de son relogement ni d'aucune diligence dans la défense de ses intérêts allégués,

' constater que le juge de l'exécution n'aurait pu en conséquence faire droit à sa demande de délai fondée sur les articles [L.412-3](#) et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

' débouter en conséquence Madame Y de sa demande à titre de dommages et intérêts,

' débouter Madame Y de toutes ses demandes,

' condamner Madame Y à payer à l'OPAC de l'Oise la somme de 1.000 euros en application de l'article [700](#) du code de procédure civile,

' condamner Madame Y aux entiers dépens de première instance et d'appel, qui seront recouvrés par Maître [Pierre Baclet](#), membre de la SCP Fournal Garnier Jallu [Baclet](#), conformément aux dispositions de l'article [699](#) du code de procédure civile.

Par conclusions déposées et communiquées par la voie électronique le 16 juillet 2013, Madame X Y sollicite de la Cour qu'elle :

— confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,

— déboute l'OPAC de l'Oise de l'ensemble de ses demandes, fins, moyens et conclusions plus amples ou contraires,

— condamne l'OPAC de l'Oise à tous les dépens de première instance et d'appel dont distraction est requise au profit de Maître [Aurélie Guyot](#).

La clôture de l'instruction a été prononcée par une ordonnance du magistrat de la mise en état du 5 février 2014, et l'affaire renvoyée à l'audience du 14 février 2014 pour plaidoiries.

Pour l'exposé des moyens des parties, examinés dans les motifs de l'arrêt, il est expressément renvoyé aux conclusions du 27 août 2013 pour l'appelant et aux conclusions du 16 juillet 2013 pour l'intimée.

M<sup>me</sup> X Y a transmis par RPVA le 13 février 2014 des conclusions tendant à ce que la Cour, au visa des articles [779](#) et [784](#) du code de procédure civile, révoque l'ordonnance de clôture du 5 février 2014 et ordonne la réouverture des débats et le renvoi de l'affaire à la mise en état pour lui permettre de faire valoir ses moyens de défense, condamne en tout état de cause l'OPAC de l'Oise en tous les dépens de première instance et d'appel dont distraction est requise au profit de Maître [Aurélie Guyot](#), avocat à la Cour, selon les dispositions de l'article [699](#) du code de procédure civile.

Par conclusions déposées le 14 février 2014, l'OPAC de l'Oise a sollicité de la Cour, au visa de l'article [784](#) du code de procédure civile, qu'elle constate que M<sup>me</sup> Y ne justifie d'aucune cause grave survenue depuis l'ordonnance de clôture du 5 février 2014 susceptible de permettre la révocation de ladite ordonnance, constate que la demande ne repose que sur l'absence de communication de ses pièces qu'elle aurait dû verser aux débats avant la clôture, déboute M<sup>me</sup> Y de sa demande de révocation de l'ordonnance de clôture, la condamne aux entiers dépens.

L'incident de procédure a été joint au fond.

## **MOTIFS**

### **Sur la demande de révocation de l'ordonnance de clôture :**

M<sup>me</sup> Y sollicite le rabat de l'ordonnance de clôture et le renvoi de l'affaire à la mise en état, exposant qu'elle a communiqué des pièces indispensables à la solution du litige et que la clôture doit être révoquée aux fins de totale transparence des éléments de la cause.

L'OPAC de l'Oise oppose qu'aux termes de l'article [784](#) du code de procédure civile l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée «que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue», qu'il n'est pas même allégué d'une quelconque cause grave postérieure à l'ordonnance de clôture du 5 février 2014, que M<sup>me</sup> Y aurait dû communiquer ses pièces dès ses premières conclusions du 16 juillet 2013, qu'elle a sollicité le 12 novembre 2013 un renvoi «avec clôture différée» au motif qu'elle souhaitait communiquer de nouvelles pièces, que pour cette raison la clôture a été différée au 5 février 2014 soit 8 jours avant l'audience de plaidoirie, que le 13 février 2014 M<sup>me</sup> Y a communiqué, non pas de nouvelles pièces, mais les pièces qu'elle avait omis de communiquer avant la clôture.

Il convient d'observer que M<sup>me</sup> Y a communiqué le 15 octobre 2013 sa pièce n° 1, un jugement rendu le 24 mars 2011 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Senlis, puis le 13 février 2014 des pièces numérotées de 2 à 12, dont la plus récente est en date du 27 juillet 2012.

La Cour constate que M<sup>me</sup> Y n'invoque et de plus fort ne justifie d'aucune cause grave survenue depuis le 5 février 2014 susceptible de fonder la révocation de l'ordonnance de clôture, qu'elle sollicite en effet le rabat de celle-ci à seule fin que soient recevables les pièces qu'elle a omis de communiquer avant son prononcé mais qui étaient en sa possession bien avant la date fixée pour la clôture.

La demande de révocation de l'ordonnance de clôture, non justifiée, est par conséquent rejetée.

### **Sur le fond :**

Le juge de l'exécution a considéré qu'en procédant le 27 juillet 2012 à l'expulsion de M<sup>me</sup> Y alors que celle-ci l'avait saisi d'une demande de délais pour quitter les lieux et avait justifié d'une situation financière précaire, et que l'avocat de M<sup>me</sup> Y avait obtenu à l'audience du 14 juin 2012 un renvoi de l'affaire ' le premier depuis sa désignation au titre de l'aide juridictionnelle – auquel l'OPAC ne s'était pas opposé, ce dernier a déloyalement empêché M<sup>me</sup> Y de faire valoir ses arguments devant le juge de l'exécution et fait échouer une demande portée en justice, que si selon décompte locatif établi par l'OPAC de l'Oise M<sup>me</sup> Y se trouvait débitrice de la somme de 2.776,18 euros à la date du 25 juillet 2012, il n'était pas justifié des problèmes de voisinage invoqués, que l'expulsion pratiquée dans ces circonstances est constitutive d'une faute au sens de l'article [1382](#) du code civil, ouvrant droit à réparation, que le préjudice de M<sup>me</sup> Y est incontestable, celle-ci n'ayant, en raison de la précarité de sa situation sociale et financière, aucune chance de se reloger dans un parc privé, étant d'ailleurs hébergée en l'état dans un camping à XXX et ne sachant où stocker son mobilier.

L'OPAC fait grief au juge de l'exécution d'avoir retenu sa responsabilité sans avoir caractérisé la faute qu'il aurait commise, faisant valoir que la saisine du juge de l'exécution sur le fondement des articles [L. 613-1](#) et suivants du code de la construction et de l'habitation ne suspend en aucun cas les procédures d'expulsion, que M<sup>me</sup> Y n'a pas respecté les délais dont elle a bénéficié à deux reprises, qu'ayant à nouveau saisi le juge de l'exécution suite au commandement de quitter les

lieux délivré le 9 janvier 2012 M<sup>me</sup> Y a sollicité et obtenu à l'audience du 22 mars 2012 un premier renvoi de l'affaire (demande d'aide juridictionnelle en cours), à l'audience du 10 mai 2012 un second renvoi (désignation de l'avocat au titre de l'aide juridictionnelle accordée le 30 mars 2012) et à l'audience du 14 juin 2012 un troisième renvoi (aux fins de prise de contact avec son avocat désigné le 13 juin 2012) pour l'audience du 13 septembre 2012, qu'à cette date M<sup>me</sup> Y a fait part de son expulsion survenue en juillet 2012 et indiqué qu'elle n'avait pas pris contact avec son avocat, que malgré deux renvois aux audiences des 25 octobre 2012 et 22 novembre 2012 le juge de l'exécution a constaté que M<sup>me</sup> Y n'avait toujours pas contacté son avocat, qu'ainsi à la date de l'expulsion M<sup>me</sup> Y avait disposé d'un temps largement suffisant pour organiser sa défense, et disposé d'un délai supérieur à 20 mois depuis l'ordonnance prononçant son expulsion pour prendre les dispositions nécessaires, soit pour respecter les délais de paiement accordés à deux reprises soit pour préparer son relogement, que M<sup>me</sup> Y n'a justifié d'aucune tentative de relogement, de sorte qu'aucun nouveau délai ne pouvait lui être accordé notamment sur le fondement de l'article [L. 613-2](#) du code de la construction et de l'habitation devenu l'article [L. 412-3](#) du code des procédures civiles d'exécution, que l'expulsion de M<sup>me</sup> Y n'a été ni précipitée ni diligente de mauvaise foi, qu'elle est intervenue dès que la force publique a été accordée, eu égard aux troubles locatifs importants générés par M<sup>me</sup> Y, dont l'OPAC a informé le procureur de la République le 26 juin 2012.

Il soutient qu'en tout état de cause M<sup>me</sup> Y ne pourrait justifier d'aucun préjudice susceptible de justifier l'allocation d'une somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts, que la perte de chance d'obtenir une décision de justice retenue par le premier juge doit s'apprécier au regard de la probabilité d'obtenir une décision favorable, qu'en l'espèce M<sup>me</sup> Y ne pouvait bénéficier des articles [L. 412-3](#) et [L. 412-4](#) du code des procédures civiles d'exécution, anciennement articles [L. 613-1](#) et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où elle avait déjà bénéficié à deux reprises de délais, avait encore fait preuve de mauvaise volonté en s'abstenant de prendre contact avec son avocat, et perturbait gravement la jouissance des autres locataires de son immeuble, enfin n'avait fait aucune diligence en vue de son relogement, que sa demande aurait donc été rejetée par le juge de l'exécution. Il ajoute que si, comme l'indique le premier juge, M<sup>me</sup> Y n'avait aucune chance de se reloger dans le parc privé, rien ne l'empêchait de déposer une demande de logement pour le parc social dans le cadre du dispositif DIALO pour lequel elle aurait été prioritaire, et conteste avoir « fabriqué » une mauvaise réputation de locataire à M<sup>me</sup> Y.

M<sup>me</sup> Y sollicite la confirmation du jugement entrepris, soulignant que l'OPAC de l'Oise a eu un comportement déloyal en acceptant la demande de renvoi formulée à l'audience du 14 juin 2012 tout en demandant l'assistance de la force publique dès le 26 juin 2012 et faisant pratiquer son expulsion le 27 juillet 2012, que l'OPAC aurait dû l'avertir de son projet d'expulsion et non la prendre au dépourvu alors qu'elle disposait de plusieurs semaines – jusqu'au 13 septembre 2012 – pour préparer sa demande de délai présentée au juge de l'exécution, qu'elle aurait pu au cours de cette audience se défendre utilement, qu'elle a été empêchée de faire valoir ses arguments au soutien de sa demande de délai fondée sur l'article [L. 412-3](#) du code des procédures d'exécution par l'OPAC de l'Oise, qui avait soigneusement planifié les choses, qu'il ne peut lui être reproché d'avoir tardé à prendre contact avec l'avocat désigné au titre de l'aide juridictionnelle, l'identité de celui-ci ne lui ayant été communiquée que peu après sa désignation, intervenue le 13 juin 2012, qu'elle pensait pouvoir effectuer des

recherches en vue de son relogement jusqu'au 13 septembre 2012, compte tenu de l'acceptation par l'OPAC de la demande de renvoi, que par son expulsion brutale le 27 juillet 2012 elle a été privée de la possibilité de se reloger normalement, a dû se tourner vers un camping et ne trouve pas de local pour entreposer ses meubles, que l'OPAC admet qu'elle ne peut se reloger dans le parc privé et se montre de mauvaise foi lorsqu'il affirme que le parc social pourrait l'héberger, qu'il lui a en effet construit une réputation de « mauvaise locataire » qui trouble la tranquillité du voisinage, au demeurant totalement mensongère, qu'elle ne peut donc plus se loger, en parc privé ou social. Elle ajoute que l'OPAC de l'Oise n'apporte pas la preuve devant la Cour du non-paiement des loyers, à l'origine de son expulsion.

Il est constant que la saisine du juge de l'exécution sur le fondement des articles [L. 613-1](#) et [L. 613-2](#) du code de la construction et de l'habitation, devenus à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011, les articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures d'exécution, n'a pas pour effet de suspendre les procédures d'exécution.

C'est toutefois par des motifs pertinents adoptés par la Cour que le premier juge a retenu le comportement fautif de l'OPAC de l'Oise à l'égard de M<sup>me</sup> Y et, en application des dispositions de l'article [1382](#) du code civil justement rappelées, condamné l'Office à indemniser cette dernière du préjudice causé par ledit comportement.

Du jugement entrepris comme des conclusions des parties, il résulte en effet que le juge de l'exécution a accordé les renvois de l'affaire qui lui sont apparus justifiés au regard de la demande d'aide juridictionnelle dont M<sup>me</sup> Y avait dès la première audience (le 22 mars 2012) prouvé le dépôt, qui a été accueillie le 30 mars 2012 mais n'a donné lieu à la désignation d'un conseil que le 13 juin 2012 (date d'envoi du courrier de notification adressé par le Bureau d'Aide Juridictionnelle à M<sup>me</sup> Y) et que l'audience à laquelle M<sup>me</sup> Y, assistée de son avocat, aurait pu soutenir sa demande de délai pour quitter les lieux lui servant d'habitation depuis 1994 est celle du 13 septembre 2012, sur renvoi du 14 juin 2012, auquel l'OPAC de l'Oise ne s'est pas opposé.

Il n'est pas contesté que l'OPAC de l'Oise a sollicité quelques jours après cette audience de renvoi (par un courrier du 28 juin 2012 adressé au procureur de la République) le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion de M<sup>me</sup> Y, invoquant outre la dette locative des nuisances sonores et des comportements agressifs de la part de M<sup>me</sup> Y et produisant au soutien de ces griefs une sommation interpellative réalisée durant l'été 2011 auprès d'une douzaine de voisins de M<sup>me</sup> Y – dont plusieurs se plaignent en effet de cette dernière -, et qu'il a mis en oeuvre l'expulsion dès le 27 juillet 2012.

En procédant à l'expulsion de M<sup>me</sup> Y alors qu'il avait eu son intention de poursuivre la procédure d'expulsion avant la date du 13 septembre 2012 et ne s'était pas même opposé au renvoi de l'examen de l'affaire ordonné le 14 juin 2012, l'OPAC de l'Oise a privé M<sup>me</sup> Y de la possibilité d'obtenir du juge de l'exécution un délai pour quitter les lieux, étant observé que l'obtention d'une décision favorable n'était pas exclue, contrairement à ce qu'affirme l'appelant, au regard des critères des articles [L. 412-3](#) et [L. 412-4](#) du code des procédures civiles d'exécution, étant observé que la démonstration de démarches en vue d'un relogement ne constitue qu'un des critères d'appréciation du juge et non un préalable indispensable à l'octroi d'un délai, du fait que

le premier délai avait été accordé par l'OPAC qui avait soumis à l'homologation du juge l'accord des parties, que les engagements de M<sup>me</sup> Y n'ont certes pas été respectés à deux reprises et que sa dette locative – dont elle n'établit pas s'être libérée - s'élevait à la date de l'expulsion à la somme de 2.776 euros, que ses revenus ont toutefois diminué pour atteindre un montant extrêmement modeste – 417 euros par mois, montant relevé par le premier juge sur la décision du Bureau d'Aide Juridictionnelle.

L'OPAC de l'Oise a, en outre, ainsi confronté M<sup>me</sup> Y à la nécessité de trouver dans l'urgence une solution d'hébergement, ce qui l'a amenée à se loger dans des conditions précaires, en camping, sans pouvoir entreposer son mobilier.

La perte de chance d'une décision favorable à M<sup>me</sup> Y de la part du juge saisi de sa demande de délai et la brutalité de son éviction, imputables à l'OPAC de l'Oise, justifient la confirmation du jugement en ce qu'il a condamné ce dernier à indemniser les préjudices causés à M<sup>me</sup> Y par son comportement fautif, en application de l'article [1382](#) du code civil.

Au vu des éléments du dossier, les dommages-intérêts dus à M<sup>me</sup> Y ont été justement fixés par le premier juge à la somme de 5000 euros, laquelle sera par conséquent confirmée.

Partie condamnée, l'OPAC de l'Oise a été justement condamné aux dépens de première instance.

Succombant en son recours, il supportera les dépens d'appel.

## **PAR CES MOTIFS**

La Cour, statuant après débats publics, par arrêt mis à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort,

**Dit** n'y avoir lieu à révocation de l'ordonnance de clôture en date du 5 février 2014.

**Confirme** en toutes ses dispositions le jugement rendu le 10 janvier 2013 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Senlis.

**Condamne** l'OPAC de l'Oise aux dépens d'appel, lesquels seront recouverts conformément aux règles relatives à l'aide juridictionnelle.

Le Greffier,

Le Président,