

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT CONTENTIEUX DU
07 Mars 2024

MINUTE : 24/231

RG : N° 24/01295 - N° Portalis DB3S-W-B7I-YZTJ
Chambre 8/Section 3

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

DEMANDEUR

[REDACTED]

représentée par Me Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de PARIS

ET

DEFENDEUR

S.C.I. COMMERCE ET DEVELOPPEMENT, représentée par son Administrateur provisoire,
Maître Béatrice DUNOGUE GRAFFIE
23 rue d'Hauteville
75010 PARIS

représentée par Me Philippe THOMAS-COURCEL, avocat au barreau de PARIS- C0165, substitué
par Me Simon BADROU

PARTIE INTERVENANTE

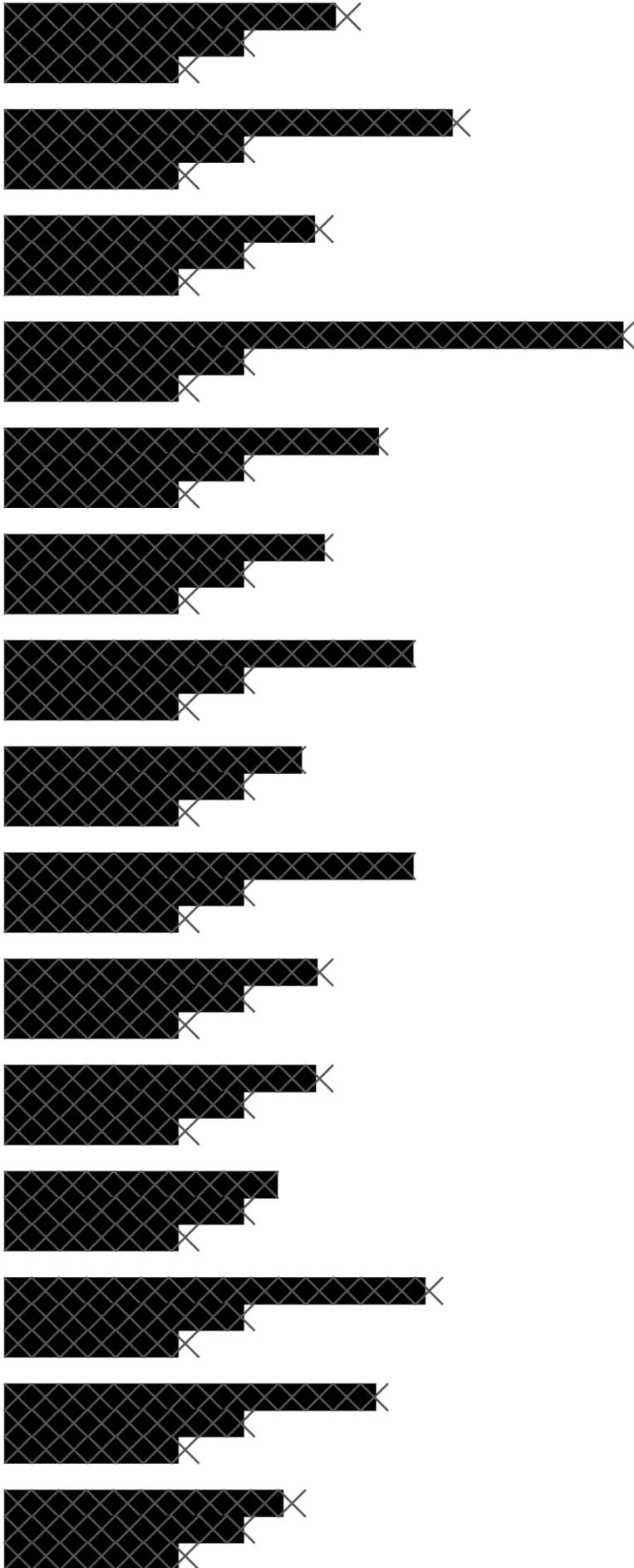
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

représentés par Me Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS

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

L'affaire a été plaidée le 22 Février 2024, et mise en délibéré au 07 Mars 2024.

JUGEMENT

Prononcé le 07 Mars 2024 par mise à disposition au greffe, par décision Contradictoire et en premier ressort.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par ordonnance de référé en date du 25 septembre 2023, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Pantin a notamment :

- constaté que [REDACTED] étaient occupants sans droit ni titre de l'immeuble [REDACTED]
- ordonné la libération des lieux,
- autorisé la SCI Commerce et Développement à faire procéder à leur expulsion et à celles de tout occupant de leur chef à l'expiration des délais fixés par ladite décision,
- rappelé qu'il ne peut être procédé à l'expulsion qu'après l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement de quitter les lieux,
- accordé à [REDACTED] un délai supplémentaire de six mois pour quitter les lieux en application des articles L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution, sous réserve d'une finalisation antérieure de la vente ou du début des travaux de rénovation par la SCI Commerce et Développement dûment justifiés.

L'ordonnance de référé a été signifiée le 3 août 2023 [REDACTED]

Un commandement de quitter les lieux leur a été délivré le 10 août 2023, leur laissant jusqu'au 10 avril 2024 pour quitter les lieux.

C'est dans ce contexte que, par requête du 7 mars 2024 [REDACTED] a saisi le juge de l'exécution de la juridiction 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 36 mois pour libérer les lieux.

L'affaire a été appelée à l'audience du 22 février 2024.

À cette audience, [REDACTED]

[REDACTED] intervenants volontaires, représentés par leur conseil, reprennent oralement leurs conclusions visées par le greffe le jour-même et demandent au juge de l'exécution de :

- constater la nullité du commandement de quitter les lieux du 10 août 2023,
- à titre subsidiaire, leur accorder un délai de 12 mois pour quitter les lieux,

- leur accorder le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire,
- débouter la SCI Commerce et Développement de l'ensemble de ses demandes.

Ils indiquent avoir respecté le contradictoire lors de la transmission de leurs pièces, la SCI Commerce et Développement ayant eu la possibilité de les consulter avant que l'affaire ne soit appelée. Sur la recevabilité des interventions volontaires, ils indiquent que leur domicile est connu, puisqu'il s'agit des lieux litigieux, tout comme leurs dates de naissances qui figurent dans leurs pièces.

La SCI Commerce et Développement, représentée par son conseil, reprend oralement ses conclusions visées par le greffe le jour-même et demande au juge de l'exécution de :

- rejeter les pièces adverses,
- déclarer irrecevables les interventions volontaires,
- déclarer irrecevable la demande de délai,
- rejeter la demande de délai,
- condamner chaque demandeur ou intervenant volontaire recevable à lui payer la somme de 1800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Elle indique que les pièces produites, qui ne lui ont été transmises que la veille de l'audience dans la nuit, ne sont pas contradictoires. Elle ajoute que les interventions volontaires sont irrecevables en ce qu'elles n'ont été formées ni par requête ni par assignation et en ce qu'elles ne mentionnent pas tous les éléments d'identification imposés par l'article 54 du code de procédure civile et nécessaires à l'exécution de la décision.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 7 mars 2024.

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

I. Sur la demande d'admission à l'aide juridictionnelle provisoire

L'article 20 de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique prévoit que dans les cas d'urgence, sous réserve de l'application des règles relatives aux commissions ou désignations d'office, l'admission provisoire à l'aide juridictionnelle peut être prononcée soit par le président du bureau ou de la section compétente du bureau d'aide juridictionnelle, soit par la juridiction compétente ou son président. L'admission provisoire à l'aide juridictionnelle peut également être accordée lorsque la procédure met en péril les conditions essentielles de vie de l'intéressé, notamment en cas d'exécution forcée emportant saisie de biens ou expulsion.

En l'espèce, le litige ayant pour objet l'expulsion


et étant susceptible, par nature, de mettre en péril les conditions essentielles de vie des intéressés, il y a lieu de leur accorder le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire.

II. Sur la recevabilité des pièces produites en demande

Aux termes de l'article 15 du code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Selon l'article 16 du même code, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

En l'espèce, les demandeurs et intervenants volontaires ont communiqué de nouvelles pièces la veille de l'audience en fin de journée. Néanmoins, ces pièces nouvelles sont dépourvues de toute complexité, et la défenderesse, qui en avaient la possibilité, n'a formé aucune demande de renvoi afin d'en prendre connaissance, tout comme elle n'a pas sollicité une retenue de l'affaire en fin d'audience afin de consulter ces pièces en début d'audience. Aucune atteinte au principe de la contradiction n'est ainsi caractérisée, et il convient de déclarer recevables les pièces des demandeurs et intervenants volontaires.

III. Sur la recevabilité des interventions volontaires

Il résulte des articles 63 et suivants du code de procédure civile que l'intervention volontaire constitue une demande incidente.

Or, l'article 68 du même code dispose que les demandes incidentes sont formées à l'encontre des parties à l'instance de la même manière que sont présentés les moyens de défense.

En l'espèce, la procédure étant orale devant le juge de l'exécution, l'intervention volontaire peut être faite oralement ou par voie de conclusions, comme cela a été le cas. Dès lors, ce moyen d'irrecevabilité doit être écarté.

Par ailleurs, si la défenderesse fait valoir que les interventions volontaires sont également irrecevables car elles ne respectent pas les dispositions de l'article 54 du même code, il convient de relever d'une part que ces dispositions ne s'appliquent qu'à la demande initiale et non aux demandes incidentes, et d'autre part qu'elles sont prévues à peine de nullité et non d'irrecevabilité.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer recevables les interventions volontaires.

IV. Sur la recevabilité de la demande de délai 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 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.

Par ailleurs, selon les dispositions de l'article R121-1 du même code, le juge de l'exécution ne peut ni modifier le dispositif de la décision de justice qui sert de fondement aux poursuites, ni en suspendre l'exécution.

En l'espèce, si, par ordonnance de référé en date du 25 septembre 2023, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Pantin a déjà accordé aux occupants des délais de 6 mois pour quitter les lieux litigieux, il y a lieu de relever que ces délais sont par nature renouvelables, sans pouvoir dépasser une durée totale d'un an.

Dès lors, le juge de l'exécution peut octroyer aux occupants un nouveau délai pour quitter les lieux, sans modifier le dispositif de la décision du juge des contentieux de la protection.

Une telle demande doit donc être déclarée recevable.

V. Sur la demande de nullité du commandement de quitter les lieux

En tant qu'actes d'huissier de justice, les commandements de quitter les lieux sont soumis à l'article 649 du code de procédure civile, en vertu duquel la nullité des actes d'huissier de justice est régie par les dispositions qui gouvernent la nullité des actes de procédure.

En application de l'article 114 du code de procédure civile, aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public. La nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

Conformément aux dispositions de l'article R411-1 du code des procédures civiles d'exécution, le commandement d'avoir à libérer les locaux prend la forme d'un acte d'huissier de justice signifié à la personne expulsée et contient à peine de nullité l'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés.

Selon les dispositions de l'article L412-1 de ce code, si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7.

Enfin, en application de l'article R121-1 du code des procédures civiles d'exécution, si le juge de l'exécution ne peut, sous le prétexte d'interpréter la décision dont l'exécution est poursuivie, en modifier les dispositions précises, il lui appartient d'en fixer le sens.

En l'espèce, dans son ordonnance de référé, le juge des contentieux de la protection a accordé à [REDACTED] un délai supplémentaire de six mois pour quitter les lieux en application des articles L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution, sous réserve d'une finalisation antérieure de la vente ou du début des travaux de rénovation par la SCI Commerce et Développement dûment justifiés.

Il convient d'analyser ce délai pour quitter les lieux comme un délai maximal de six mois, prenant fin soit à l'expiration de cette durée, soit antérieurement, en cas de vente ou de début des travaux dûment justifiés, et non comme un délai pouvant être prorogé en l'absence de finalisation de la vente ou de démarrage des travaux.

Dès lors, l'acte du 10 août 2024, en faisant commandement aux occupants de quitter les lieux au plus tard le 10 avril 2024, tient compte à la fois du délai de deux mois de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution et du délai de six mois octroyé par l'ordonnance de référé. La demande de nullité doit donc être rejetée.

VI. Sur la demande de délai 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 les demandeurs et intervenants volontaires sont des personnes précaires et vulnérables, de par leurs ressources (faibles salaires, allocations chômage, RSA, aide aux demandeurs d'asile voire absence de ressources), leur situation administrative (demandeurs d'asile, réfugiés, demandes de titre de séjour en cours d'instruction), ou encore leur état de santé.

Certains ont par ailleurs des enfants mineurs, âgés de 3 à 17 ans, qui résident dans les lieux litigieux et sont scolarisés à proximité.

En outre, selon l'attestation établie par la présidente de l'association Les Midis du Mie, les locaux hébergent également des mineurs étrangers non accompagnés pris en charge par cette association, dans l'attente de leur prise en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance.

Les demandeurs et intervenants volontaires justifient de démarches de relogement demeurées vaines - demandes de logement social, réponses à des annonces sur internet, SIAO, DAHO - ainsi que de ressources trop faibles pour leur permettre de trouver un logement dans le parc privé.

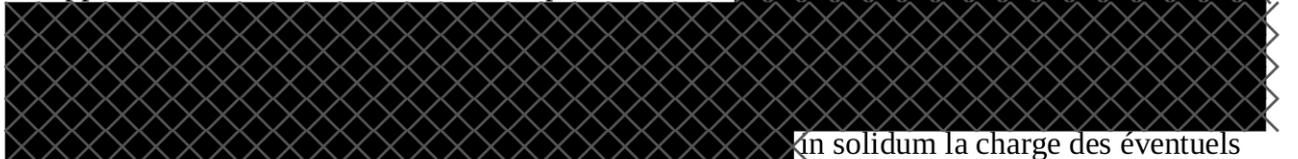
S'agissant de la situation de la défenderesse, il y a lieu de constater qu'elle ne justifie d'aucun besoin urgent de reprendre possession des locaux litigieux. En effet, l'avenant à la promesse de vente, daté du 30 décembre 2021, a été consenti pour une durée expirant le 15 octobre 2022, sans qu'il ne soit justifié de sa prorogation. Au surplus, la promesse contient notamment une condition suspensive d'octroi d'un permis de construire et il n'est pas contesté que celle-ci n'est pas réalisée.

En outre, si la défenderesse fait état du caractère dangereux des locaux, elle n'en rapporte pas la preuve. Au contraire, il ressort de l'ordonnance de référé du juge des contentieux de la protection que les occupants ont aménagé le site de manière à empêcher tout péril imminent pour les personnes et notamment que les installations électriques répondent aux exigences minimales de sécurité.

Dans ces conditions, l'occupation des lieux litigieux par les demandeurs et intervenants volontaires ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété de la défenderesse, et il y a lieu de faire prévaloir le droit au logement des occupants, qui ne disposent d'aucune solution de relogement malgré de nombreuses démarches et sont dans une situation sociale et financière très précaire. Par conséquent, il leur sera accordé un délai de 6 mois pour quitter les lieux à compter de la présente décision, soit jusqu'au 7 septembre 2024.

VII. Sur les mesures accessoires

En application de l'article 696 du code de procédure civil



in solidum la charge des éventuels dépens, et ce malgré le succès de leur prétention, l'instance ayant été introduite dans le seul objectif d'obtenir un délai avant leur expulsion.

Il est équitable de rejeter la demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

Accorde à



de l'aide juridictionnelle provisoire,

Déclare recevables les pièces des demandeurs et intervenants volontaires,

Déclare recevables les interventions volontaires d

Déclare recevable la demande de délai pour quitter les lieux ;

Rejette la demande de nullité du commandement de quitter les lieux du 10 août 2023 ;

Accorde à

ainsi qu'à tout occupant de leur chef, un délai de 6 mois, soit jusqu'au 7 septembre 2024 inclus, pour se maintenir dans les lieux situés

Dit que

devront quitter les lieux le 7 septembre 2024 au plus tard, faute de quoi la procédure d'expulsion, suspendue pendant ce délai, pourra être reprise ;

Condamne

aux dépens ;

Rejette la demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Fait à Bobigny le 7 mars 2024.

LA GREFFIÈRE

LA JUGE DE L'EXÉCUTION