



Représentés par Maître Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de PARIS (E 611)

**ET**

**DEFENDEUR:**

**Association ASSOCIATION LOUIS ETIENNE**  
6 avenue Pasteur  
93140 BONDY

Représentée par Maître Caroline JEANNOT, avocat au barreau de PARIS (B594)

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DÉBATS :**

Madame Julie COSNARD, Juge de l'exécution,  
Assistée de Madame Anissa MOUSSA, Greffière.

L'affaire a été plaidée le 07 Mars 2023, et mise en délibéré au 21 Mars 2023.

**JUGEMENT :**

Prononcé le 21 Mars 2023 par mise à disposition au greffe, par décision Contradictoire et en premier ressort.

### **EXPOSÉ DU LITIGE**

Par jugement en date du 18 août 2022, signifiée le 16 septembre 2022, le tribunal de proximité de Montreuil a notamment :

- constaté que [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre des locaux (localité 1) et (localité 2) et appartenant à l'association Louis Etienne,
- condamné [REDACTED] à payer à l'association Louis Etienne la somme une indemnité d'occupation mensuelle de 5148,64 euros, outre les charges et taxes locatives afférentes aux immeubles, sur justificatifs,
- accordé à [REDACTED] un délai de quatre mois à compter de la signification de la décision pour quitter les lieux,
- à défaut de départ volontaire dans ce délai, autorisé l'expulsion de [REDACTED] et de tous occupants de leur chef, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement de quitter les lieux et dans le respect du sursis de la trêve hivernale.

Un commandement de quitter les lieux leur a été délivré le 18 janvier 2023.

Par déclaration au greffe en date du 2 février 2023, [REDACTED] ont saisi le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Bobigny afin que leur 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 7 mars 2023.

À cette audience, [REDACTED] intervenant volontairement, reprennent oralement leurs conclusions visées par le greffe le jour-même et demandent au juge de l'exécution :

- d'accorder aux intervenantes volontaires le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire,
- de leur accorder un délai de 2 ans et 6 mois pour quitter les lieux,
- de rejeter les demandes de l'association Louis Etienne.

Elles font part de leurs démarches de relogement demeurées vaines et de leur situation sociale et financière précaire. Elles expliquent que les locaux permettent la mise à l'abri de nombreuses personnes queers en grande précarité et que plusieurs collectifs et associations interviennent sur place. Elles estiment que leur occupation ne retarde pas la vente des lieux ni les travaux à venir, un recours gracieux étant en cours à l'encontre du permis de construire délivré très récemment, et que leur droit au logement, consacré par l'article 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, doit ainsi primer.

L'association Louis Etienne, représenté par son conseil, reprend oralement ses conclusions transmises par message RPVA du 20 février 2022 et demande au juge de l'exécution de :

- rejeter l'ensemble des demandes adverses,
- condamner Mme., Mme et Mme à lui verser la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Elle rappelle que les personnes occupant les lieux ont déjà bénéficié de plusieurs délais, en raison du temps de la procédure judiciaire, du délai accordé par le tribunal de proximité et du délai suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux. Elle estime que l'occupation dégrade ses locaux et génère des nuisances pour le voisinage. Enfin, elle soutient qu'en application de la promesse de vente du 20 novembre 2020 et de l'avenant n°4 à cette promesse, les locaux doivent être libérés le 31 mars 2023, faute de quoi elle devra régler au bénéficiaire de la promesse diverses pénalités, le bénéficiaire pouvant en outre renoncer à l'acquisition. Elle rappelle que l'indemnité d'occupation n'est pas réglée.

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.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 21 mars 2023.

Par notes en délibéré autorisées par la juge et reçues par RPVA le 8 mars 2023, les demanderesse ont communiqué le recours gracieux effectué à l'encontre du permis de construire par des voisins ainsi qu'un certificat médical concernant Mme.

## 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, s'agissant d'une demande de délais pour quitter les lieux relative à une mesure d'expulsion et au regard des faibles ressources de [REDACTED]

[REDACTED] il convient de leur accorder l'aide juridictionnelle provisoire.

## **II. Sur la demande de délais avant expulsion**

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, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

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.

L'article précité dispose que la durée des délais ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans.

En l'espèce, il ressort des attestations produites en demande que les locaux litigieux hébergent des personnes vulnérables – de part leur identité de genre ou leur orientation sexuelle notamment – en grande précarité et constituent également un lieu de vie associative, plusieurs associations et collectifs utilisant les locaux pour mener des groupes de parole de personnes LGBTQIA, des actions de prévention et réduction des risques, des activités culturelles ainsi que des distributions alimentaires.

Les demanderesses et intervenantes volontaires justifient de démarches de relogement demeurées vaines – demandes de logement social, recours DALO, demandes auprès du CROUS, demandes de places d'hébergement d'urgence auprès d'associations – ainsi que de ressources trop faibles pour leur permettre de retrouver un logement dans le parc privé. Il ressort des éléments médicaux produits que plusieurs occupantes présentent également un état de santé fragile.

Si le bailleur fait état de locaux particulièrement dégradés, les photographies versées aux débats ne mettent en évidence que quelques graffitis, banderoles et affiches, les attestations produites en demande faisant au contraire état d'actions de désinfection et de réfection des lieux.

S'agissant des troubles de voisinage allégués, la plupart des éléments produits émanent des deux mêmes voisines, sont anciens et ne permettent pas d'établir la persistance des nuisances décrites. Le seul courriel récent, en date du 8 février 2023, ne fait état que de fêtes et de tambours les lundis soirs et ne suffit pas à caractériser la réalité des troubles allégués par l'association Louis Etienne.

Quant à la promesse unilatérale de vente invoquée par la défenderesse, il y a lieu de relever que celle-ci stipule en son article f) une condition suspensive relative aux recours des tiers à l'encontre du permis de construire, selon laquelle « la présente promesse est consentie sous la condition suspensive que l'autorisation administrative susvisée (permis de construire) n'ait fait l'objet d'aucun recours gracieux, hiérarchique, contentieux, ou de retrait administratif ». L'avenant produit, en date des 9 et 28 mars 2022, n'a pas supprimé cette clause. Or, les demanderesses produisent un recours gracieux effectué le 30 janvier 2023 par un voisin, non utilement contesté par la demanderesse. Dès lors, la condition suspensive de la promesse n'est pas réalisée, et la vente ne peut pas encore avoir lieu. La clause de l'avenant selon laquelle le bien doit être libre de toute occupation à la date de signature de l'acte de vente, sous peine de pénalités pour l'association Louis Etienne, ne trouve donc pas à s'appliquer tant qu'un recours est en cours à l'encontre du permis de construire.

Dans ces conditions, l'occupation des lieux litigieux par les demanderesses ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété de l'association Louis Etienne, et il y a lieu de faire prévaloir le droit au logement des occupantes, qui ne disposent d'aucune solution de relogement malgré de nombreuses démarches et sont dans une situation sociale et financière particulièrement précaire. Néanmoins, en raison de l'absence de tout paiement, même partiel, de l'indemnité d'occupation et

de la durée incertaine du recours gracieux en cours, ce délai sera limité à une durée de 5 mois, soit jusqu'au 21 août 2023 inclus.

En application de l'article 696 du code de procédure civile, [REDACTED] supporteront 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** l'aide juridictionnelle provisoire [REDACTED]

**ACCORDE** à [REDACTED]

[REDACTED] ainsi qu'à tout occupant de leur chef, un délai de 5 mois, soit jusqu'au 21 août 2023 inclus, pour se maintenir dans les lieux situés (localité 1) et (localité 2) ;

**DIT** que [REDACTED]

[REDACTED] devront quitter les lieux le 21 août 2023 au plus tard, faute de quoi la procédure d'expulsion, suspendue pendant ce délai, pourra être reprise ;

**CONDAMNE** in solidum [REDACTED]

[REDACTED] aux dépens ;

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

**LA GREFFIÈRE**

**LA JUGE DE L'EXÉCUTION**