

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY**  
**JUGE DE L'EXÉCUTION**

**JUGEMENT CONTENTIEUX DU**  
**22 Août 2023**

**MINUTE : 23/735**

**RG : N° RG 23/04930 - N° Portalis DB3S-W-B7H-XWPC**  
**Chambre 8/Section 1**

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

**DEMANDEURS :**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tous assistés de Maître Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de PARIS

**ET**

**DÉFENDEUR:**

**EPFIF ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE ETABLISSEMENT**  
**PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE**  
4/14 Rue Ferrus  
75014 PARIS

Représentée par Maître Claire-marie DUBOIS-SPAENLE, avocat au barreau de PARIS (P498)

### **COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :**

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

L'affaire a été plaidée le 04 Juillet 2023, et mise en délibéré au 22 Août 2023.

### **JUGEMENT :**

Prononcé le 22 Août 2023 par mise à disposition au greffe, par décision Contradictoire et en premier ressort.

### **EXPOSÉ DU LITIGE**

Par jugement en date du 16 février 2023, rectifié le 12 avril 2023 et signifié le 21 avril 2023, le tribunal de proximité de Montreuil a notamment :

- constaté que [REDACTED] sont occupantes sans droit ni titre des locaux sis [REDACTED] et appartenant à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France,
- autorisé l'expulsion de [REDACTED] et de tous occupants de leur chef.

Un commandement de quitter les lieux leur a été délivré le 27 avril 2023.

Par déclaration au greffe en date du 17 mai 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 4 juillet 2023.

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

- de leur accorder le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire,
- de leur accorder un délai de 36 mois pour quitter les lieux.

Elles soutiennent être dans une situation de précarité importante et font valoir des démarches de relogement demeurées vaines, de trop faibles revenus pour trouver un logement dans le parc privé ainsi que des difficultés de santé. Elles estiment que la défenderesse ne justifie d'aucune urgence pour reprendre les lieux, les travaux de démolition étant prévus pour 2028 et ayant pris du retard. Elles ajoutent qu'il n'est pas démontré que le projet de louer les locaux à l'association Aurore est toujours d'actualité.

**L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, représentée par son conseil, reprend oralement ses conclusions visées par le greffe le jour-même et demande au juge de l'exécution de rejeter l'ensemble des demandes adverses.**

Elle soutient que les demanderesses ne justifient pas de leur bonne foi ni de démarches de relogement suffisantes. Elle expose avoir pour projet de signer une convention d'occupation précaire au profit de l'association Aurore.

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 22 août 2023.

## 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 [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 pièces produites en demande que les locaux litigieux sont occupés par [REDACTED]

Les demanderesses justifient de démarches de relogement demeurées vaines – demande de logement déposée dès 2011 pour [REDACTED] en 2021 pour [REDACTED] et en 2022 pour [REDACTED] DALO déposé le 5 juin 2023 par [REDACTED] demande de logement CROUS effectuée par [REDACTED] en 2022 – ainsi que de ressources trop faibles pour leur permettre de trouver un logement dans le parc privé [REDACTED] touchant le RSA, [REDACTED] percevant un salaire mensuel d'environ 660 euros et [REDACTED] étant étudiante et sans ressource.

Par ailleurs, [REDACTED] font l'objet d'un suivi psychologique régulier à proximité des lieux litigieux, [REDACTED] étant suivie à la fois au centre du psychotrauma de [REDACTED] et au centre hospitalier [REDACTED] suite à des violences sexuelles.

S'agissant de la situation du propriétaire, il n'est pas contesté que le pavillon occupé est voué à la démolition mais que celle-ci n'interviendra pas avant la fin d'année 2026 au plus tôt. Si le défendeur produit un courrier daté du 17 mars 2022 par lequel l'association Aurore fait part de son intérêt pour prendre les locaux litigieux en convention d'occupation temporaire pour y héberger des mineurs non accompagnés, il y a lieu de relever que cette lettre date d'il y a plus d'un an et qu'aucun élément postérieur n'est produit, de sorte que la réalité de ce projet n'est pas démontrée. Le défendeur ne justifie donc d'aucun besoin urgent de reprendre possession du logement litigieux.

Dans ces conditions, l'occupation des lieux litigieux par les demanderesse ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, et il y a lieu de faire prévaloir le droit au logement des occupantes, qui ne disposent d'aucune solution de relogement malgré leurs démarches, sont dans une situation financière précaire et présentent pour certaines une importante vulnérabilité sur le plan psychologique.

Par conséquent, il convient de leur accorder un délai de 18 mois pour quitter les lieux, soit jusqu'au 22 février 2025.

En application de l'article 696 du code de procédure civile, [REDACTED] et [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.

#### 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 à [REDACTED]

**ACCORDE** à [REDACTED] et [REDACTED] ainsi qu'à tout occupant de leur chef, **un délai de 18 mois, soit jusqu'au 22 février 2025 inclus**, pour se maintenir dans les lieux situés [REDACTED];

**DIT** que [REDACTED] et [REDACTED] devront quitter les lieux le 22 février 2025 au plus tard, faute de quoi la procédure d'expulsion, suspendue pendant ce délai, pourra être reprise ;

**CONDAMNE** in solidum [REDACTED] et [REDACTED] aux dépens.

Fait à Bobigny le 22 août 2023.

**LA GREFFIÈRE**

**LA JUGE DE L'EXÉCUTION**