

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE
JUGE DE L'EXECUTION

DOSSIER : N° RG 26/02385 - N° Portalis DBW3-W-B7K-7QPG

Copie exécutoire délivrée le 02 avril 2026
à Maître Arielle LACONI
Copie certifiée conforme délivrée le 02 avril 2026
à Maître Paul GUILLET
Copie aux parties délivrée le 02 avril 2026

JUGEMENT DU 02 AVRIL 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Monsieur SIGUENZA,
GREFFIER : Madame FAVIER,

L'affaire a été examinée à l'audience publique du 19 Mars 2026 du tribunal judiciaire DE MARSEILLE, tenue par Monsieur SIGUENZA, juge de l'exécution par délégation du président du tribunal judiciaire de Marseille, assistée de Madame FAVIER.

L'affaire oppose :

DEMANDERESSE

Madame [M] [O]
née le 16 Novembre 2001 à [Localité 1], de nationalité française,
demeurant [Adresse 1] - [Localité 2]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 13055-2026-002114 du 11/02/2026 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Marseille)

représentée par Maître Arielle LACONI, avocat au barreau de MARSEILLE substitué par Maître Audrey BABIN de la SELARL AUDREY BABIN, avocats au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

S.A. ADOMA, société d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 133 106 688 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 788 058 030, dont le siège social est sis [Adresse 2] - [Localité 3], poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

représentée par Maître Paul GUILLET de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIÉS, avocats au barreau de MARSEILLE substituée par Me Myriam RAIES JANNENE, avocat au barreau de MARSEILLE

Al'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré. Le président a avisé les parties que le jugement serait prononcé le 02 Avril 2026 par mise à disposition au greffe de la juridiction.

NATURE DE LA DECISION : Contradictoire et en premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

Exposé des faits et de la procédure

Selon contrat sous signature privée du 2 juillet 2020, Madame [M] [O] a pris à bail un logement à usage d'habitation au sein d'une résidence située [Adresse 3] - [Localité 2] auprès de la société ADOMA.

À la suite d'impayés de redevances, la société ADOMA a assigné Mme [O] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de MARSEILLE, par acte de commissaire de justice du 4 novembre 2024.

Par ordonnance de référé du 6 mars 2025, le juge des contentieux du pôle de proximité du tribunal judiciaire de MARSEILLE a notamment :

- constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au contrat de bail susvisé étaient réunies à la date du 1er août 2024 ;
- ordonné en conséquence à Mme [O] de libérer les lieux et de restituer les clés dans un délai de quinze jours à compter de la signification de l'ordonnance ;
- dit qu'à défaut de libération volontaire des lieux et de restitution des clés dans ce délai, la société ADOMA pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à l'expulsion des locataires ainsi que celle de tous occupants de leur chef ;
- condamné Mme [O] à payer à la société ADOMA, à titre provisionnel, la somme de 6.387,57 euros arrêtée au 10 janvier 2025 incluant la mensualité de janvier, correspondant à l'arriéré des redevances et indemnités d'occupation, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 5.886,95 euros à compter de l'assignation et à compter du prononcé de la décision pour le surplus ;
- condamné Mme [O] à payer à la société ADOMA à titre provisionnel une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant correspondant à la redevance actuelle, fixée à la somme de 497,96 euros au jour de la décision, qui sera révisée selon les conditions prévues au contrat, à compter du 1er février 2025 et jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux ;
- rejeté la demande de la société ADOMA au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné Mme [O] aux dépens.

Cette ordonnance a été signifiée à Mme [O] par acte de commissaire de justice du 7 avril 2025.

Selon acte de commissaire de justice du 30 avril 2025, la société ADOMA a fait signifier à Mme [O] un commandement de quitter les lieux au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la date de signification dudit commandement, soit le 30 juin 2025.

Par arrêt du 30 octobre 2025, la cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE a :

- confirmé l'ordonnance du 6 mars 2025 en toutes ses dispositions ;
- y ajoutant,
- débouté la société ADOMA de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais en appel non compris dans les dépens ;
 - condamné Mme [O] aux entiers dépens d'appel.

La société ADOMA a fait signifier cet arrêt à Mme [O], par acte du 12 décembre 2025.

Par acte de commissaire de justice du 27 février 2026, Mme [O] a assigné la société ADOMA devant le juge de l'exécution

du tribunal judiciaire de MARSEILLE aux fins de se voir accorder un délai pour quitter les lieux.
À l'audience du 19 mars 2026, le dossier a été retenu et mis en délibéré à la date du 2 avril 2026.

Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son assignation à laquelle se réfère son conseil à l'audience, Mme [O] demande au juge de l'exécution de :

- proroger de 3 mois le délai prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

En tout état de cause,

- lui accorder un délai de 12 mois afin qu'elle puisse être relogée dans des conditions normales ;
- dire et juger n'y avoir lieu à l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de sa demande de prorogation de délai prévu par le commandement de quitter les lieux, la requérante fait valoir, sur le fondement des articles L. 421-1 et L. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution, qu'une expulsion sans solution de relogement aurait, au regard de sa situation précaire, des conséquences d'une exceptionnelle dureté.

Pour se voir accorder un délai supplémentaire, Mme [O] soutient, en application des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, que sa situation précaire et sa bonne foi justifient que la juridiction lui octroie un tel délai.

La société ADOMA, dans ses dernières conclusions reprises à l'audience par son conseil, sollicite du juge de l'exécution qu'il :

- déboute Mme [O] de l'ensemble de ses demandes ;
- la condamne à lui verser la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens ;
- rejette toute demande contraire.

La société défenderesse soutient que la requérante a disposé d'un délai de fait de près de deux années pour se reloger et qu'elle ne s'acquitte toujours pas de l'intégralité de l'indemnité d'occupation due, malgré la perception d'un salaire. La société ADOMA estime dans ces conditions que Mme [O] est de mauvaise foi.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de prorogation du délai prévu par le commandement de quitter les lieux

Aux termes de l'article L. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai prévu à l'article L. 412-1 peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois.

Il ressort en outre de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution que l'expulsion portant sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit un commandement de quitter les lieux.

En l'espèce, le commandement de quitter les lieux a été signifié à Mme [O] le 30 avril 2025 de sorte que le délai de deux mois prévu par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution expirait le 30 juin 2025. La demande de Mme [O] a pour objet de proroger ce délai de trois mois soit jusqu'au 30 septembre 2025. Ainsi, au jour des débats et, a fortiori, du prononcé de la présente décision, la demande de Mme [O] est devenue sans objet.

Au surplus, la requérante ne rapporte pas la preuve de conséquences d'une exceptionnelle dureté qu'aurait pour elle la mesure d'expulsion.

Par conséquent, Mme [O] sera déboutée de cette demande.

Sur la demande de délais pour quitter les lieux

Aux termes du premier alinéa de l'article L. 412-3 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 L. 412-4 du même code 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. 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 ».

Il appartient ainsi au juge de respecter un juste équilibre entre deux revendications contraires en veillant à ce que l'atteinte au droit du propriétaire soit proportionnée et justifiée par la sauvegarde des droits des occupants, dès lors que ces derniers apparaissent légitimes.

Il y a lieu de rechercher si la situation personnelle de Mme [O] lui permet de bénéficier de délais avant l'expulsion qui doit être entreprise et dont le principe n'est pas contestable.

Cette demande doit reposer sur des éléments sérieux relatifs à la bonne volonté de l'occupant et surtout à ses difficultés de relogement.

En l'espèce, Mme [O], âgée de 24 ans, est célibataire et justifie bénéficier d'un contrat d'apprentissage depuis le 25 août 2025 pour un salaire brut mensuel de 954,95 euros. Selon bulletin de salaire du mois de février 2026, elle a perçu la somme nette de 918,59 euros.

En outre, par décision du 15 mai 2025, la commission de surendettement des particuliers des Bouches-du-Rhône a déclaré recevable la demande de surendettement formée par la requérante. La commission a évalué ses ressources à la somme de 1.014 euros et ses charges à la somme de 1.130 euros, sans toutefois que Mme [O] ne verse aux débats devant la présente juridiction d'élément relatif à la justification de ses charges. Par courrier du 4 septembre 2025, la commission de surendettement a indiqué à Mme [O] qu'elle orientait son dossier vers un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire.

La demanderesse fournit également une décision de la commission départementale de Médiation des Bouches-du-Rhône du 29 septembre 2022 qui a reconnu Mme [O] prioritaire au titre du droit au logement opposable. Elle verse également aux débats une attestation datée du 24 février 2026 selon laquelle elle a renouvelé sa demande de logement social locatif le 22 octobre 2025. Mme [O] fournit en outre un courriel établi le 24 février 2026 par Madame [B] [Q], conseillère en économie sociale et familiale de la fondation Apprentis d'Auteuil, qui indique que les bailleurs sociaux sont réticents à lui proposer un logement compte tenu de ses dettes et de son dossier de surendettement actuellement bloqué.

S'agissant de l'indemnité d'occupation, Mme [O] indique avoir repris le paiement de l'intégralité de l'indemnité d'occupation en ce compris l'aide au logement. Toutefois, entre les mois d'octobre 2025 et février 2026, elle s'est acquittée mensuellement de la somme de 250 à 300 euros ajoutée de l'aide au logement d'un montant de 152 euros, de sorte que l'indemnité d'occupation d'un montant de 514 euros n'a pas été réglée en totalité durant cette période.

Pour autant, la dette locative est restée stable entre la fin du mois de février 2025, s'élevant à cette date au montant de 6.916,22 euros, et la fin du mois de février 2026, la dette s'élevant à la somme de 7.880,55 euros à laquelle les frais de contentieux doivent être retirés comme n'étant pas justifiés (291,82 euros comptabilisés par le bailleur le 31 juillet 2025,

311,57 euros le 31 août 2025 et 313,68 euros le 28 février 2026), soit 6.943,48 euros. Cette stagnation de dette découle de versements à la bailleuse de rappels de l'aide au logement et de versements plus importants par Mme [O], par exemple de deux sommes d'un montant de 595,01 euros le 5 août 2025 et le 3 septembre 2025.

Par conséquent, compte tenu de la qualité de bailleur social de la société ADOMA, de la stagnation de la dette en retirant les frais de contentieux, ce qui illustre la volonté de Mme [O] de s'acquitter de son indemnité d'occupation, malgré des ressources relativement faibles, et des démarches en cours en vue d'obtenir un logement social, il y a lieu de lui octroyer un délai supplémentaire de quatre mois qui sera subordonné au paiement intégral de l'indemnité d'occupation.

Sur les frais du procès

Sur les dépens

Aux termes 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.

Les conditions dans lesquelles il peut être mis à la charge d'une partie qui bénéficie de l'aide juridictionnelle tout ou partie des dépens de l'instance sont fixées par les dispositions de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 et du décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020.

En l'espèce, la société ADOMA, partie perdante, sera condamnée aux dépens de l'instance.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il ressort de l'article 700 du code de procédure civile que Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :

1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

2° Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 .

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

En l'espèce, au regard de la situation respective des parties, l'équité commande de ne pas faire application de ces dispositions.

PAR CES MOTIFS

DÉBOUTE Madame [M] [O] de sa demande de prorogation du délai prévu par le commandement de quitter les lieux ;

ACCORDE à Madame [M] [O] un délai de 4 mois à compter de la signification du présent jugement, tendant à surseoir à l'exécution de la mesure d'expulsion ordonnée selon ordonnance de référé rendue le 6 mars 2025 par le juge des contentieux de la protection du pôle de proximité du tribunal judiciaire de MARSEILLE ;

DIT que, pendant ce délai, la procédure d'expulsion engagée à son encontre est suspendue ;

DIT qu'à défaut de paiement à son terme d'une indemnité d'occupation courante, telle que fixée par ordonnance de

référé rendue le 6 mars 2025 par le juge des contentieux de la protection du pôle de proximité du tribunal judiciaire de MARSEILLE, et passé un délai de 15 jours suivant la réception d'une mise en demeure de payer les sommes dues, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, Madame [M] [O] perdra le bénéfice du délai accordé et la société ADOMA pourra reprendre la mesure d'expulsion ;

CONDAMNE la société ADOMA aux dépens ;

DÉBOUTE la société ADOMA de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La greffière Le juge de l'exécution