

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY  
JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT CONTENTIEUX DU  
16 Avril 2026

MINUTE : 26/470

N° RG 26/01965 - N° Portalis DB3S-W-B7K-4V5H  
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

Madame [I] [Y]  
[Adresse 1]  
[Localité 1]

comparante

ET

DEFENDEUR

SEM [Localité 1] DEMAIN  
[Adresse 2]  
[Adresse 3]  
[Localité 1]

représentée par Me Nathalie FEUGNET, avocat au barreau de PARIS - E1971

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS

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

L'affaire a été plaidée le 02 Avril 2026, et mise en délibéré au 16 Avril 2026.

JUGEMENT

Prononcé le 16 Avril 2026 par mise à disposition au greffe, par décision Contradictoire et en premier ressort.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par ordonnance de référé du 18 décembre 2020, signifiée le 5 février 2021, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bobigny a notamment :

- constaté la résiliation du bail conclu entre Madame [I] [Y] et l'OPH de [Localité 1] et portant sur les lieux situés au [Adresse 1] à [Localité 1],
- condamné Madame [I] [Y] à payer à l'OPH de [Localité 1] la somme de 2293,18 euros au titre de l'arriéré locatif, outre une indemnité d'occupation mensuelle,
- octroyé à Madame [I] [Y] des délais de paiement suspendant les effets de la clause résolutoire,
- en cas de non-respect de ces délais, autorisé l'expulsion de Madame [I] [Y] et de tout occupant de son chef des lieux litigieux.

Un commandement de quitter les lieux lui a été délivré le 25 novembre 2022.

C'est dans ce contexte que, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au greffe le 18 février 2026, Madame [I] [Y] a saisi le juge de l'exécution du tribunal 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 12 mois pour libérer les lieux.

L'affaire a été appelée à l'audience du 2 avril 2026.

À cette audience, Madame [I] [Y] maintient sa demande.

Elle fait part de sa situation familiale et financière. Elle indique qu'elle n'a pas encore pu effectuer des démarches de relogement, car elle vient d'obtenir son titre de séjour. Elle indique avoir perdu son emploi et ses revenus depuis 2024 compte tenu des délais de renouvellement de son titre de séjour. Elle explique que ses enfants majeurs sont handicapés, l'un d'entre eux étant pris en charge à l'Institut médico-éducatif (IME) de [Localité 1] et l'autre hospitalisé à domicile.

En défense, la société d'économie mixte [Localité 1] Demain, venant aux droits de l'OPH de [Localité 1] et représentée par son conseil, reprend oralement ses conclusions visées par le greffe le jour-même et demande au juge de l'exécution de :

- débouter Madame [I] [Y] de sa demande de délais,
- subsidiairement, en cas de délais pour quitter les lieux, les subordonner au paiement régulier des indemnités d'occupation,
- condamner Madame [I] [Y] à lui payer la somme de 600 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Elle fait valoir que la requérante n'a pas respecté les délais de paiement qui lui ont été octroyés. Elle indique que Madame [I] [Y] ne règle plus l'indemnité d'occupation depuis le mois de juin 2025 et que la dette s'élève à 8817,49 euros au 16 mars 2026. Elle explique que la demanderesse a déjà bénéficié de longs délais de fait, étant précisé qu'elle a fait l'objet de plusieurs tentatives d'expulsion, l'une d'elle ayant été suspendue en raison de la présence d'un enfant handicapé dans les lieux. Elle expose que la requérante ne justifie d'aucune démarche sérieuse de relogement. Elle ajoute que la requérante ne produit aucune pièce permettant d'établir la date d'expiration de son titre de séjour ni la date à laquelle elle a obtenu un récépissé de demande de titre de séjour.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 16 avril 2026.

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

Sur la demande de délais 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, Madame [I] [Y] déclare qu'elle occupe les lieux avec ses enfants âgés de 8, 11 20 et 22 ans, les deux plus âgés étant handicapés. La défenderesse ne conteste pas la présence d'au moins un enfant handicapé dans le logement, tel que cela ressort notamment du procès-verbal de tentative d'expulsion du 27 août 2025.

Il ressort de l'avis d'imposition établi en 2025 pour les revenus de 2024 que la requérante a perçu un revenu de seulement 13 euros. Par ailleurs, selon l'attestation établie par la caisse d'allocation familiales le 1er avril 2026, la requérante n'a perçu aucune somme au titre des prestations sociales. La requérante n'est donc pas en mesure de se reloger dans le parc privé.

Il ressort du courrier en date du 12 janvier 2026 que la requérante a obtenu un rendez-vous pour le renouvellement de son titre de séjour le 13 mars 2026.

Il ressort du décompte produit en défense que l'occupante n'a effectué aucun paiement depuis près d'un an, la dette s'étant aggravée pour atteindre 8817,49 euros au 16 mars 2026. Toutefois, elle justifie d'un ordre de virement du 31 mars 2026 d'un montant 1500 euros et s'engage à l'audience à reprendre les paiements compte tenu de l'amélioration de sa situation administrative lui permettant désormais de travailler. En raison de faibles ressources dont dispose la requérante, le caractère irrégulier des paiements ne suffit pas à remettre en cause sa bonne volonté dans l'exécution de ses obligations.

Dans ces conditions, en l'absence de solution de relogement et compte tenu de la présence dans les lieux de deux enfants mineurs et, d'au moins un jeune majeur handicapé, il y a lieu d'accorder à la demanderesse des délais avant expulsion d'une durée de 12 mois, soit jusqu'au 16 avril 2027.

Afin de ne pas pénaliser excessivement le propriétaire, ces délais seront subordonnés au paiement régulier de l'indemnité d'occupation courante, telle que prévue par l'ordonnance de référé rendue le 18 décembre 2020 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bobigny.

Sur les demandes accessoires

En application de l'article 696 du code de procédure civile, Madame [I] [Y] supportera la charge des éventuels dépens, et ce malgré le succès de sa prétention, l'instance ayant été introduite par cette dernière dans le seul objectif d'obtenir un délai avant son expulsion.

Il est en revanche équitable de rejeter la demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La nature du litige rend nécessaire de déclarer la présente décision exécutoire au seul vu de la minute, en application des

dispositions de l'article R121-17 du code des procédures civiles d'exécution.

PAR CES MOTIFS

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

ACCORDE à Madame [I] [Y], ainsi qu'à tout occupant de son chef, un délai de 12 mois, soit jusqu'au 16 avril 2027 inclus, pour se maintenir dans les lieux situés au [Adresse 1] à [Localité 1] ;

DIT qu'à défaut de paiement à son terme d'une indemnité d'occupation courante telle que fixée par l'ordonnance de référé du 18 décembre 2020 du tribunal judiciaire de Bobigny, 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 [I] [Y] perdra le bénéfice du délai accordé et le propriétaire pourra reprendre la mesure d'expulsion ;

DIT que Madame [I] [Y] devra quitter les lieux le 16 avril 2027 au plus tard, faute de quoi la procédure d'expulsion, suspendue pendant ce délai, pourra être reprise ;

CONDAMNE Madame [I] [Y] aux dépens ;

REJETTE la demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

DÉCLARE la présente décision exécutoire au seul vu de la minute.

Fait à Bobigny le 16 avril 2026.

LA GREFFIÈRE LA JUGE DE L'EXÉCUTION