

17 Juin 2026

N° RG 26/01525 - N° Portalis DB3U-W-B7K-PGP7

Code Nac : 5AD Baux d'habitation - Demande du locataire ou de l'ancien locataire tendant au maintien dans les lieux

Monsieur [REDACTED]

C/

[REDACTED]

[REDACTED]

JUGE DE L'EXÉCUTION

-----ooo§ooo-----

JUGEMENT

ENTRE

PARTIE DEMANDERESSE

[REDACTED]

comparant

ET

PARTIE DÉFENDERESSE

[REDACTED]

BP 68420

[REDACTED]
représentée par Me Fanny COU TURIER, avocat postulant au barreau du VAL D OISE,
assistée de Me Samuel ZEITOUN, avocat plaçant au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Madame BALANCA-VIGERAL, Vice-Présidente

Assistée de : Madame MARETTE, Greffier

DÉBATS

A l'audience publique tenue le 04 Mai 2026 en conformité du code des procédures civiles d'exécution et de l'article L213-6 du code de l'organisation judiciaire, l'affaire a été évoquée et mise en délibéré, par mise à disposition au greffe, au 17 Juin 2026.

EXPOSE DU LITIGE

Par lettre recommandée avec accusé de réception enregistrée au greffe le 26 février 2026, le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PONTOISE a été saisi par M. [REDACTED] sur le fondement des articles L.412-3 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, d'une demande tendant à l'octroi de délais avant l'expulsion du logement sis 3 place des Vergers 95140 GARGES LES GONESSE, à la suite du commandement de quitter les lieux délivré le 3 février 2026 à la requête de M. [REDACTED]

L'affaire a été appelée à l'audience du 04 mai 2026.

A l'audience, M. [REDACTED] accompagné d'un membre de sa famille pour la traduction, demande un délai de six mois pour quitter les lieux, en faisant état de ses difficultés actuelles et notamment financières, administratives. Il évoque aussi sa situation familiale et ses recherches de logement qui n'ont pas encore abouti.

M. [REDACTED] représenté par son avocat qui plaide sur ses conclusions visées à l'audience, demande au juge de l'exécution de :

- rejeter l'ensemble des demandes de M. [REDACTED]
- ordonner le départ sans délai de M. [REDACTED] et de tous occupants de son chef à compter de la décision à intervenir,
- condamner M. [REDACTED] à lui payer les sommes suivantes :
 - o 250 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir,
 - o 5.000 euros à titre de dommages et intérêts en raison de la résistance abusive de M. [REDACTED] à exécuter les termes du jugement rendu par le juge des contentieux de la protection de Gonesse,
 - o 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
- condamner M. [REDACTED] aux entiers dépens de la présente instance.

Il actualise la dette à la somme de 24.000 euros, fait valoir que l'intéressé ne règle aucune somme depuis plus de deux années et a d'ores et déjà bénéficié de délais suffisants pour se reloger.

Le jugement sera rendu contradictoirement.

La décision a été mise en délibéré au 17 juin 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de délais avant expulsion

Aux termes de l'article L.412-3 du code des procédures civiles d'exécution dans sa rédaction issue de la loi du 27 juillet 2023 entrée en vigueur le 29 juillet suivant, « le juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable en cas d'exercice par le propriétaire de son droit de reprise dans les conditions de l'article 19 de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 (...), lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi.

Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte ».

L'article L 412-4 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. 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 donc 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 du locataire, dès lors que ces derniers apparaissent légitimes.

Dans le cas où la juridiction préalablement saisie, a d'ores et déjà statué sur une demande de délais pour rester dans les lieux, des délais ne peuvent être accordés par le juge de l'exécution que sur la justification d'éléments nouveaux.

En l'espèce, l'expulsion est poursuivie en vertu d'un jugement rendu le 17 novembre 2025 par le tribunal de proximité de GONESSE, contradictoire, qui a notamment :

- constaté à compter du 1^{er} octobre 2024 l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail du 8 novembre 2023 liant les parties,
- ordonné l'expulsion, à défaut de départ volontaire, de M. [REDACTED] et Mme Sumaira [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de leur chef, et ce au besoin avec le concours de la force publique à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification d'un commandement de libérer les lieux,
- condamné solidairement M. [REDACTED] et Mme Sumaira [REDACTED] à payer la somme de 16.000 euros au titre des loyers et charges impayés, terme de septembre 2025 inclus,
- débouté M. [REDACTED] et Mme Sumaira [REDACTED] de leur demande de délai de paiement,
- condamné in solidum M. [REDACTED] et Mme Sumaira [REDACTED] à payer une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et charges, ainsi qu'aux dépens.

Cette décision a été signifiée le 3 février 2026 et un commandement de quitter les lieux a été délivré le même jour.

Il convient de rechercher si la situation personnelle de M. [REDACTED] lui permet de bénéficier de délais avant son expulsion.

Il résulte des débats et des pièces produites, les éléments suivants :

M. [REDACTED] est [REDACTED] et père de quatre enfants dont un majeur et deux mineurs à charge. La mère de Monsieur vit également dans le logement. Il fait état des problèmes de santé de son fils Rayan, ce dont il justifie. Il déclare travailler sur les marchés avec sa famille et percevoir 500 euros par mois. Il est inscrit à France Travail depuis le 09 février 2026, a créé un compte CAF et a fait une demande de RSA le 28 janvier 2026. Le couple est sous la protection juridique et administrative de l'OFPPA depuis janvier 2026. Au vu de leur avis d'impôt établi en 2025 sur les revenus de 2025, ils ne sont pas imposables.

Il fait état des diverses démarches réalisées en vue de son relogement (DALO, SIAO, demande de logement social, inscription ADOMA) mais ne verse aucune pièce au soutien de ses déclarations. La famille est accompagnée dans ses démarches administratives par le SSD de Garges les Gonesse depuis mars 2024. Il résulte de la note sociale versée aux débats que les époux [REDACTED] sont motivés et impliqués dans leur accompagnement, qu'ils recherchent activement des solutions afin d'améliorer leur situation et d'assurer un meilleur avenir à leurs enfants et qu'un délai supplémentaire leur permettrait de finaliser l'ensemble de leurs démarches.

Au vu du décompte produit, la dette locative s'élève à 24.000 euros au jour de l'audience. Il n'apparaît aucun paiement depuis juin 2024. L'indemnité d'occupation courante n'est pas réglée et la dette est en augmentation constante.

La situation personnelle de M. [REDACTED] si elle est certes difficile, ne saurait justifier son maintien dans les lieux sans limite de temps au détriment du propriétaire légitime. Il ne peut en effet être imposé au bailleur l'aggravation de la dette locative qu'il subit du fait de l'absence de règlement des indemnités d'occupation mettant en péril sa propre situation.

Par ailleurs, M. [REDACTED] n'apporte à l'appui de sa demande de délais aucun élément de nature à justifier l'octroi de ceux-ci.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, notamment l'ampleur de la dette et la situation respective des parties, il n'y a pas lieu d'accorder les délais sollicités.

En conséquence, la demande sera rejetée.

Sur la demande reconventionnelle de prononcé d'une astreinte

Aux termes de l'article L213-6 du code de l'organisation judiciaire, le juge de l'exécution connaît de façon exclusive des difficultés d'exécution relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée même si elles portent sur le fond du droit à moins qu'elles n'échappent à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire. (...).

L'article L131-1 du code des procédures civiles d'exécution précise que tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision. Le juge de l'exécution peut assortir d'une astreinte une décision rendue par un autre juge si les circonstances en font apparaître la nécessité.

M. [REDACTED] sollicite le prononcé d'une astreinte de 250 euros par jour de retard, à compter de la signification de la décision à venir, compte tenu de la résistance abusive des demandeurs à quitter les lieux.

Or, il convient de rappeler que les demandes d'astreinte doivent en principe être formées par voie d'assignation.

En tout état de cause, le recours à la force publique ayant été autorisé par le juge du fond, le propriétaire des lieux dispose d'une mesure suffisamment coercitive pour obtenir l'expulsion des occupants.

La demande d'astreinte sera donc rejetée.

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour résistance abusive

Aux termes de l'article L213-6 du code de l'organisation judiciaire, le juge de l'exécution connaît de façon exclusive des difficultés d'exécution relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée même si elles portent sur le fond du droit à moins qu'elles n'échappent à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire. (...). Il connaît, sous la même réserve, des demandes en réparation fondées sur l'exécution ou l'inexécution dommageables des mesures d'exécution forcée (...).

M. [REDACTED] considère que M. [REDACTED] et son épouse opposent une résistance abusive à quitter les lieux, lui causant ainsi un préjudice puisqu'il se trouve dans l'impossibilité totale de jouir paisiblement de son bien. Il ajoute qu'il souffre d'un syndrome anxiodépressif sévère depuis le début du litige avec son locataire, ce dont il justifie et sollicite une somme 5.000 euros pour l'indemnisation de son préjudice.

En l'espèce, il convient de rappeler que le demandeur et sa famille sont occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} octobre 2024, date d'acquisition de la clause résolutoire, qu'ils ne maintiennent dans les lieux depuis plus de 20 mois et ne procèdent à aucun règlement.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il convient de condamner M. [REDACTED] à payer une somme de 1.000 euros à M. [REDACTED] pour dommages et intérêts, pour l'atteinte à son droit de propriété, son préjudice moral et la réticence abusive des occupants à libérer les lieux.

Sur les demandes accessoires

M. [REDACTED] partie perdante, supportera les dépens et devra participer aux frais de procédure hors dépens exposés par M. [REDACTED] au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LE JUGE DE L'EXÉCUTION,

Statuant par jugement en premier ressort et contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe ;

Rejette la demande de délais d'expulsion présentée par M. [REDACTED] pour le logement qu'il occupe avec sa famille au 3 place des Vergers 95140 GARGES LES GONESSE ;

Rejette la demande reconventionnelle de prononcé d'une astreinte ;

Condamne M. [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Condamne M. [REDACTED] aux dépens ;

Condamne M. [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit que la présente décision sera adressée par le secrétariat-greffe, par lettre simple, au Préfet du VAL D'OISE - Service des Expulsions ;

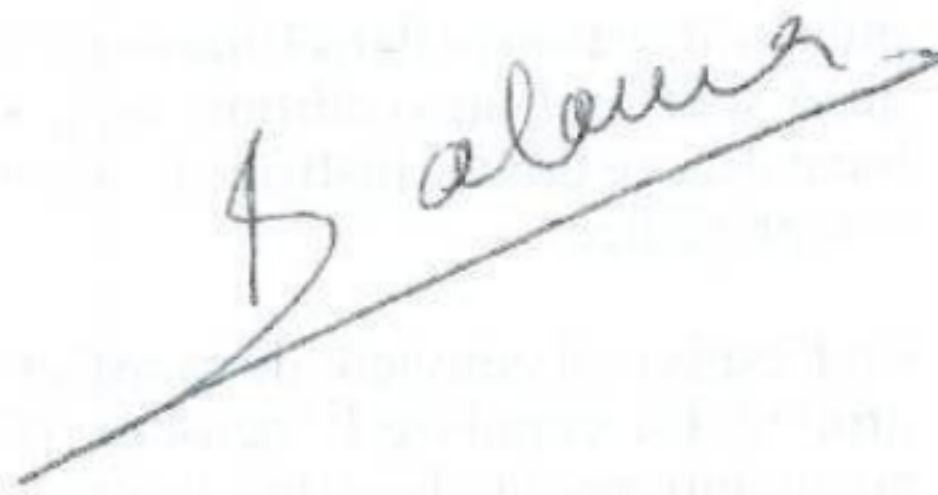
Rappelle que les décisions du Juge de l'exécution bénéficient de l'exécution provisoire de droit.

Fait à Pontoise, le 17 Juin 2026

Le Greffier,



Le Juge de l'Exécution,



En conséquence, La République Française mande et ordonne à tous huissiers, sur ce requis, de mettre le présent jugement à exécution.

Aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux d'y tenir la main.

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente expédition a été signée par nous Directeur de greffe soussigné et scellée du sceau du Tribunal

Le Directeur de Greffe

