Image not found or type unknown

La suspension d’une mesure d’expulsion.

publié le **09/09/2013**, vu **82644 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Lorsqu’une mesure d’expulsion est ordonnée, plusieurs délais doivent être respectés par le bailleur sous peine de devoir verser des dommages et intérêts à l’occupant du bien concerné. Des délais judiciaires peuvent être reconnus à la personne visée par la mesure d’expulsion. Comment s’opère l’octroi de ces délais accordés par le juge ? Le juge peut accorder des « délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel ». Quel juge est compétent pour reconnaître des délais judiciaires à la personne visée par une mesure d’expulsion ? (A.). L’article pose ensuite une série de condition qu’il convient de commenter successivement (B.).

La suspension d’une mesure d’expulsion.

Lorsqu’une mesure d’expulsion est ordonnée, plusieurs délais doivent être respectés par le bailleur sous peine de devoir verser des dommages et intérêts à l’occupant du bien concerné. A côté de ce qui est prévu par la loi, les parties peuvent elles-mêmes convenir à des délais qu’elles s’engagent à respecter. Enfin, des délais judiciaires peuvent être reconnus à la personne visée par la mesure d’expulsion. Comment s’opère l’octroi de ces délais accordés par le juge ?

L’article L.412-3 du Code des procédures civiles d’exécution dispose que le juge peut accorder des « *délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel* ».

La première question qui se pose à la lecture de cet article L.412-3 du Code des procédures civiles d’exécution, c’est quel juge est compétent pour reconnaître des délais judiciaires à la personne visée par une mesure d’expulsion ? (A.). L’article pose ensuite une série de condition qu’il convient de commenter successivement (B.).

1. **Quel juge ?**

Selon le moment pendant lequel une demande d’octroi de délai est formée, le juge saisi sera soit le juge ayant statué sur le fond, soit le juge des référés soit, enfin, le juge de l’exécution.

Tout d’abord, une telle demande peut être formulée devant le juge qui prononce la mesure d’expulsion. Si une telle demande n’est pas formée à cette première occasion, la personne visée par la mesure d’expulsion pourra demander au juge des référés de lui accorder ces délais. Cependant, la demande formulée auprès du juge des référés ne peut être réalisée qu’une fois l’expulsion judiciairement prononcée (en d’autres termes une fois la décision rendue), lorsque le commandement de quitter les lieux n’a pas encore été délivré.

Une fois ce commandement de quitter les lieux délivré il n’est cela dit pas trop tard pour demander des délais supplémentaires, mais cette demande devra être formée devant le juge de l’exécution.

Une demande de délai judiciaire pourra donc être formée :

- devant le juge qui prononce l’expulsion, lorsque la mesure n’est pas encore prononcée

- devant le juge des référés lorsque la mesure est judiciaire prononcée, mais le commandement de quitter les lieux non encore délivré
- devant le juge de l'exécution lorsque le commandement d'avoir à quitter les lieux a déjà été délivré.

Concernant enfin la compétence ratione loci (c'est-à-dire quel juge doit être saisi d'un point de vu géographique), c'est le juge du lieu de situation de l'immeuble qui doit être saisi.

2. **Les conditions**

L'article L.412-3 du Code des procédures civiles d'exécution pose plusieurs conditions à l'octroi de délais. Tout d'abord, ces délais ne peuvent être accordés que pour les « *occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel* ». Ensuite, la mesure d'expulsion doit avoir été « *ordonnée judiciairement*». Enfin, le bailleur ne doit pas avoir la volonté de mettre en œuvre son droit de reprise.

La dernière condition posée par l'article L.412-3 du Code des procédures civiles d'exécution est à la fois la plus importante, mais également la moins claire. Suivant la lettre de l'article, l'octroi de délais judiciaires ne serait possible que lorsque le « *relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normale* ». Or, rien dans l'article ne vient préciser cette condition pourtant décisive dans l'octroi de délais judiciaires.

Pour apprécier cette condition, la doctrine et la jurisprudence sont allés puiser dans l'article L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution. Cet article concerne la durée des délais consentis par le juge. Les délais accordés judiciairement seront ainsi plus ou moins long selon « *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* ». Lorsque le juge apprécie l'opportunité d'octroyer des délais judiciaires à une personne visée par une mesure d'expulsion, il utilise ces éléments.

C'est donc tout d'abord « *la bonne ou mauvaise volonté »* de l'occupant dans l'exécution de ses obligations qui sera appréciée. Il s'agit par exemple de l'effort de l'occupant dans l'apurement de ses dettes de loyers (voir notamment *CA Paris, 2e ch. B, 20 févr. 1987 : JurisData n° 1987-020808* ou encore Metz, 2 juillet 2008, JurisData, n°372863).

L'article vise ensuite les « *situations respectives du propriétaire et de l'occupant ».* C'est tout d'abord l'âge de l'occupant qui est pris en considération. Une mesure d'expulsion n'a en effet pas les mêmes effets selon qu'elle vise une personne plus ou moins âgée. Une personne âgée sera donc généralement plus susceptible de bénéficier de délais judiciaires.

Cela étant dit, il ne faudrait pas penser que le simple fait d'être âgé ouvre automatiquement droit à des délais judiciaires. L'article précise bien que l'appréciation que le juge doit opérée concerne à la fois l'occupant et le bailleur. L'appréciation de la situation des deux parties est importantes en ce que le juge va véritablement opérer une appréciation subjective de la situation. Ainsi si l'âge de l'occupant est apprécié par le juge pour déterminer si des délais doivent être octroyés, l'âge du bailleur sera également pris en considération. A titre d'exemple, si l'occupant est particulièrement âgé, celui-ci peut se voir refuser des délais judiciaires si le bailleur lui-même est âgé (voir notamment *CA Paris, 8e ch. B, 30 mars 2006 : JurisData n° 2006-299332*, espèce particulière dans laquelle l'occupant et le bailleur avaient tout deux plus de 80 ans, et rencontraient tout deux des difficultés de santé).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Comme a pu le laisser entrevoir l'espèce précitée du 30 mars 2006, l'état de santé est également apprécié par le juge pour accorder ou non des délais judiciaires (voir notamment *A Paris, 14e ch. A, 7 juill. 1987 : JurisData n° 1987-025758*). Ici encore des difficultés de santé ne donnent pas automatiquement droit à des délais judiciaires surtout que, comme pour l'âge, l'état de santé du bailleur est également apprécié par le juge.

Le juge appréciera également les « *diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement»* pour octroyer ou non des délais judiciaires à l'occupant visé par une mesure d'expulsion. Ainsi, l'occupant qui multiplie les démarches pour obtenir un relogement sera plus susceptible d'obtenir des délais que celui qui ne montre aucune implication dans la recherche d'un futur logement.

Parmi ces démarches, sera notamment prises en compte les demandes de relogement formées auprès des commissions de médiation départementale, c'est-à-dire des demandes de relogement opérées suivant le dispositif mis en place par la loi n°2007-290, du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable dite loi « DALO ». Ce dispositif met en place une procédure qui commence par le dépôt d'un dossier auprès d'une commission de médiation. Au terme d'un délai plus ou moins long (de 3 à 6 mois), la commission départementale saisie se prononce sur le caractère prioritaire ou non de la demande. La question est donc la suivante : le délai de traitement du dossier permet-il à la personne visée par la mesure d'expulsion de suspendre son exécution ?

Rien ne permet d'affirmer que le juge donnera automatiquement un délai permettant à l'occupant visé par la mesure d'expulsion de savoir si son dossier est ou non considéré comme prioritaire. Il parait cependant contestable, au regard de l'esprit même des articles L.412-3 et L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution, d'expulser une personne qui a préalablement opérée les diligences nécessaires pour se reloger. Ce qui est cependant certain, c'est que le dépôt d'une demande de logement auprès d'une commission de médiation est un élément pris en compte par le juge pour apprécier l'implication de l'occupant dans la recherche d'un relogement (voir Cour d'appel de Douai, chambre 8, section 3, 24 mai 2012, n°11/06673).

Il peut être rappelé ici qu'une circulaire du 26 octobre 2012 incite les préfets à éviter que ne soit exécutée la mesure d'expulsion avant que le relogement ne soit devenu effectif, lorsque la demande a été considérée comme prioritaire.

Ce qui est important à rappeler c'est que l'ensemble de ces éléments va permettre au juge de se constituer un « faisceau d'indice » lui permettant au mieux d'accorder ou au contraire de refuser des délais à l'occupant dont l'expulsion est ordonnée. Le juge n'appréciera pas ces éléments séparément mais, au contraire, les analysera les uns à côté des autres. Ainsi, un état de santé particulièrement grave pourra justifier que l'occupant ne fasse rien pour retrouver un logement et donc, lui ouvrir droit à un délai judiciaire (voir par exemple Montpellier, 2 octobre 2008, JurisData n°372437).

La suspension d'une mesure d'expulsion.

Lorsqu'une mesure d'expulsion est ordonnée, plusieurs délais doivent être respectés par le bailleur sous peine de devoir verser des dommages et intérêts à l'occupant du bien concerné. A côté de ce qui est prévu par la loi, les parties peuvent elles-mêmes convenir à des délais qu'elles s'engagent à respecter. Enfin, des délais judiciaires peuvent être reconnus à la personne visée par la mesure d'expulsion. Comment s'opère l'octroi de ces délais accordés par le juge ?

L'article L.412-3 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que le juge peut accorder

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

des « *délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel* ».

La première question qui se pose à la lecture de cet article L.412-3 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est quel juge est compétent pour reconnaître des délais judiciaires à la personne visée par une mesure d'expulsion ? (A.). L'article pose ensuite une série de condition qu'il convient de commenter successivement (B.).

1. **Quel juge ?**

Selon le moment pendant lequel une demande d'octroi de délai est formée, le juge saisi sera soit le juge ayant statué sur le fond, soit le juge des référés soit, enfin, le juge de l'exécution.

Tout d'abord, une telle demande peut être formulée devant le juge qui prononce la mesure d'expulsion. Si une telle demande n'est pas formée à cette première occasion, la personne visée par la mesure d'expulsion pourra demander au juge des référés de lui accorder ces délais. Cependant, la demande formulée auprès du juge des référés ne peut être réalisée qu'une fois l'expulsion judiciairement prononcée (en d'autres termes une fois la décision rendue), lorsque le commandement de quitter les lieux n'a pas encore été délivré.

Une fois ce commandement de quitter les lieux délivré il n'est cela dit pas trop tard pour demander des délais supplémentaires, mais cette demande devra être formée devant le juge de l'exécution.

Une demande de délai judiciaire pourra donc être formée :

- devant le juge qui prononce l'expulsion, lorsque la mesure n'est pas encore prononcée
- devant le juge des référés lorsque la mesure est judiciaire prononcée, mais le commandement de quitter les lieux non encore délivré
- devant le juge de l'exécution lorsque le commandement d'avoir à quitter les lieux a déjà été délivré.

Concernant enfin la compétence ratione loci (c'est-à-dire quel juge doit être saisi d'un point de vu géographique), c'est le juge du lieu de situation de l'immeuble qui doit être saisi.

2. **Les conditions**

L'article L.412-3 du Code des procédures civiles d'exécution pose plusieurs conditions à l'octroi de délais. Tout d'abord, ces délais ne peuvent être accordés que pour les « *occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel* ». Ensuite, la mesure d'expulsion doit avoir été « *ordonnée judiciairement*». Enfin, le bailleur ne doit pas avoir la volonté de mettre en œuvre son droit de reprise.

La dernière condition posée par l'article L.412-3 du Code des procédures civiles d'exécution est à la fois la plus importante, mais également la moins claire. Suivant la lettre de l'article, l'octroi de délais judiciaires ne serait possible que lorsque le « *relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normale* ». Or, rien dans l'article ne vient préciser cette condition pourtant décisive dans l'octroi de délais judiciaires.

Pour apprécier cette condition, la doctrine et la jurisprudence sont allés puiser dans l'article L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution. Cet article concerne la durée des délais consentis par le juge. Les délais accordés judiciairement seront ainsi plus ou moins long selon « *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*

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

». Lorsque le juge apprécie l'opportunité d'octroyer des délais judiciaires à une personne visée par une mesure d'expulsion, il utilise ces éléments.

C'est donc tout d'abord « *la bonne ou mauvaise volonté »* de l'occupant dans l'exécution de ses obligations qui sera appréciée. Il s'agit par exemple de l'effort de l'occupant dans l'apurement de ses dettes de loyers (voir notamment *CA Paris, 2e ch. B, 20 févr. 1987 : JurisData n° 1987-020808* ou encore Metz, 2 juillet 2008, JurisData, n°372863).

L'article vise ensuite les « *situations respectives du propriétaire et de l'occupant ».* C'est tout d'abord l'âge de l'occupant qui est pris en considération. Une mesure d'expulsion n'a en effet pas les mêmes effets selon qu'elle vise une personne plus ou moins âgée. Une personne âgée sera donc généralement plus susceptible de bénéficier de délais judiciaires.

Cela étant dit, il ne faudrait pas penser que le simple fait d'être âgé ouvre automatiquement droit à des délais judiciaires. L'article précise bien que l'appréciation que le juge doit opérée concerne à la fois l'occupant et le bailleur. L'appréciation de la situation des deux parties est importantes en ce que le juge va véritablement opérer une appréciation subjective de la situation. Ainsi si l'âge de l'occupant est apprécié par le juge pour déterminer si des délais doivent être octroyés, l'âge du bailleur sera également pris en considération. A titre d'exemple, si l'occupant est particulièrement âgé, celui-ci peut se voir refuser des délais judiciaires si le bailleur lui-même est âgé (voir notamment *CA Paris, 8e ch. B, 30 mars 2006 : JurisData n° 2006-299332*, espèce particulière dans laquelle l'occupant et le bailleur avaient tout deux plus de 80 ans, et rencontraient tout deux des difficultés de santé).

Comme a pu le laisser entrevoir l'espèce précitée du 30 mars 2006, l'état de santé est également apprécié par le juge pour accorder ou non des délais judiciaires (voir notamment *A Paris, 14e ch. A, 7 juill. 1987 : JurisData n° 1987-025758*). Ici encore des difficultés de santé ne donnent pas automatiquement droit à des délais judiciaires surtout que, comme pour l'âge, l'état de santé du bailleur est également apprécié par le juge.

Le juge appréciera également les « *diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement»* pour octroyer ou non des délais judiciaires à l'occupant visé par une mesure d'expulsion. Ainsi, l'occupant qui multiplie les démarches pour obtenir un relogement sera plus susceptible d'obtenir des délais que celui qui ne montre aucune implication dans la recherche d'un futur logement.

Parmi ces démarches, sera notamment prises en compte les demandes de relogement formées auprès des commissions de médiation départementale, c'est-à-dire des demandes de relogement opérées suivant le dispositif mis en place par la loi n°2007-290, du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable dite loi « DALO ». Ce dispositif met en place une procédure qui commence par le dépôt d'un dossier auprès d'une commission de médiation. Au terme d'un délai plus ou moins long (de 3 à 6 mois), la commission départementale saisie se prononce sur le caractère prioritaire ou non de la demande. La question est donc la suivante : le délai de traitement du dossier permet-il à la personne visée par la mesure d'expulsion de suspendre son exécution ?

Rien ne permet d'affirmer que le juge donnera automatiquement un délai permettant à l'occupant visé par la mesure d'expulsion de savoir si son dossier est ou non considéré comme prioritaire. Il parait cependant contestable, au regard de l'esprit même des articles L.412-3 et L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution, d'expulser une personne qui a préalablement opérée les diligences nécessaires pour se reloger. Ce qui est cependant certain, c'est que le dépôt d'une demande de logement auprès d'une commission de médiation est un élément pris en compte par le juge pour apprécier l'implication de l'occupant dans la recherche d'un relogement (voir Cour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

d’appel de Douai, chambre 8, section 3, 24 mai 2012, n°11/06673).

Il peut être rappelé ici qu’une circulaire du 26 octobre 2012 incite les préfets à éviter que ne soit exécutée la mesure d’expulsion avant que le relogement ne soit devenu effectif, lorsque la demande a été considérée comme prioritaire.

Ce qui est important à rappeler c’est que l’ensemble de ces éléments va permettre au juge de se constituer un « faisceau d’indice » lui permettant au mieux d’accorder ou au contraire de refuser des délais à l’occupant dont l’expulsion est ordonnée. Le juge n’appréciera pas ces éléments séparément mais, au contraire, les analysera les uns à côté des autres. Ainsi, un état de santé particulièrement grave pourra justifier que l’occupant ne fasse rien pour retrouver un logement et donc, lui ouvrir droit à un délai judiciaire (voir par exemple Montpellier, 2 octobre 2008, JurisData n°372437).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés