



FONDATION
POUR LE **LOGEMENT**

LE JUGE DE L'EXÉCUTION ET LA PROCÉDURE D'EXPULSION LOCATIVE À PARIS

**UNE SÉVÉRITÉ JUDICIAIRE DANS UN CONTEXTE DE DURCISSEMENT LÉGISLATIF
ET DE PRÉCARITÉ GRANDISSANTE**



Note sur les décisions rendues par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris en matière de procédure d'expulsion locative entre 2023 et 2024

Mars 2025

Réalisée par Léopold VEZARD (stagiaire) et Maude FERAL (bénévole)
Espace Solidarité Habitat de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

SOMMAIRE

Préambule	4
Introduction	6
Focus statistique	8
PARTIE 1 LE CADRE DE L'ANALYSE	10
Le cadre juridique : rôle et prérogatives du juge de l'exécution en matière d'expulsion locative	10
Le cadre méthodologique	12
PARTIE 2 LES POINTS SAILLANTS DE L'ANALYSE	15
Des interprétations divergentes de la loi	15
L'appréciation de la « bonne volonté » des ménages	19
L'appréciation des difficultés des ménages	22
L'appréciation de la situation du bailleur	25
Conclusion	27
Recommandations	28
Bibliographie	29

CONTEXTE GÉNÉRAL ET ENJEUX DE LA NOTE

Le juge de l'exécution (JEX) intervient en fin de procédure d'expulsion locative, quand la résiliation du bail a été prononcée par le juge des contentieux de la protection (JCP), et après signification du commandement de quitter les lieux (CQL). Il peut accorder des délais supplémentaires de maintien à la demande du locataire ou de l'occupant, lorsqu'il estime que son relogement ne peut intervenir dans des conditions normales. Son pouvoir d'appréciation est discrétionnaire. **Dans un contexte parisien marqué par un difficile accès au logement social au regard de sa saturation et un parc privé devenu inaccessible en raison de l'inflation des loyers**, la capacité de relogement des personnes menacées d'expulsion est *de facto* sévèrement questionnée. La récente loi du 27 juillet 2023 est venue en outre renforcer la sévérité des procédures en réduisant drastiquement les délais de maintien accordés par les juges (de 3 ans à 1 an maximum) et en introduisant une pénalisation des locataires du parc privé se maintenant dans le logement à l'issue du délai attaché au commandement de quitter les lieux (à l'exception de ceux ayant précisément saisi le JEX d'une demande de délais ou obtenu des délais auprès de lui). Placés dans un tel étau, les locataires en difficulté se voient-ils davantage accorder de délais par le JEX ? Quels éléments clés président dans l'analyse du juge qui l'autorisent, ou non, à en concéder ?

L'Espace Solidarité Habitat de la Fondation pour le Logement des Défavorisés (ESH) a entrepris de se pencher sur quelques décisions obtenues à l'aune de ces questions pour adapter en conséquence sa stratégie d'accompagnement aux droits liés à l'habitat des ménages en difficulté. **À travers cette note, il entend également susciter le débat et la réflexion publics sur ce sujet, technique mais essentiel dans le champ de la prévention des expulsions.**



MÉTHODOLOGIE ET RETOURS SUR L'ANALYSE STATISTIQUE

L'analyse porte sur un échantillon de **42 décisions, datant principalement de 2023 et 2024**. Elles impliquent le parc privé dans 71 %. Le motif à l'origine de la décision d'expulsion qui fonde la demande de délai est principalement l'impayé de loyer (50 %), devant les congés (29 %), l'occupation sans droit ni titre (10 %) et les troubles de jouissance (10 %). Au plan statistique les résultats sont les suivants :

- 57 % des décisions n'accordent aucun délai, accentuant le risque d'expulsion sans solution de relogement ;
- 43 % des décisions accordent des délais, avec une moyenne de 6 mois ;
- Les locataires du parc social ont obtenu des délais plus longs (7 mois en moyenne) que ceux du parc privé (5 mois) ;
- Les ménages expulsés pour cause de troubles de jouissance ou de délivrance d'un congé ont moins de chance d'obtenir des délais que les ménages expulsés pour impayés de loyer ;
- Les locataires ont été condamnés aux dépens dans 81 % des cas et à l'article 700 du code de procédure civile (CPC) dans 29 % des cas.

La présente note compare ces données à celles éditées en 2010 par l'ESH sur la base de 56 décisions. Le taux d'octroi de délai était à l'époque de 41 % avec un délai moyen de 7 mois. Il n'y a donc pas d'inflexion dans la pratique du JEX de ce point de vue-là. En revanche seuls 14 % des ménages se voyaient condamnés à payer les sommes au titre de l'article 700 du CPC.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE L'ANALYSE DES MOTIVATIONS DES JUGES

Une interprétation stricte de la loi

- **L'autorité de la chose jugée** : Une demande de délai déjà examinée par un juge des contentieux de la protection est jugée irrecevable, sauf si des éléments nouveaux sont démontrés (ex. : une reconnaissance DALO, un changement de situation financière, qu'il soit positif ou négatif, ou encore une évolution de l'état de santé).
- **Une interprétation restrictive du caractère renouvelable des délais** : par une décision de principe en date du 8 novembre 2023, le JEX parisien considère que la notion de délais renouvelables ne l'autorise qu'à octroyer des délais que dans la limite cumulée de la durée maximale prévue par la loi, c'est-à-dire un an. Il impute les délais précédemment accordés, soit par le juge des

contentieux de la protection, soit par un autre JEX qui aurait déjà été saisi.

- **La prise en compte de délais de fait, autre facteur restrictif** : certains JEX prennent enfin en considération la durée de la procédure à compter de la décision du JCP et/ou de la trêve dont a bénéficié le ménage pour refuser d'octroyer tout délai supplémentaire pour quitter les lieux.

Une appréciation hétérogène de la « bonne volonté » des locataires

- **Les démarches de relogement sont étudiées avec rigueur et diversement interprétées** : Une demande de logement social trop restreinte géographiquement ou tardivement introduite, l'absence de preuves de recherche de logement dans le parc privé, même si les ressources du ménage sont faibles et rendent cette perspective peu réaliste, peuvent, par exemple, être interprétées comme un manque de bonne volonté.
- **La reconnaissance de priorité DALO est diversement appréciée** elle aussi mais ne semble pas déterminante dans l'obtention de délais.
- **Le règlement des indemnités d'occupation** par le ménage est en revanche au cœur de la considération de l'appréciation de leur bonne volonté.
- Le JEX mentionne parfois **la mauvaise foi dans ses décisions plutôt que la mauvaise volonté**. Ces deux notions ne se confondent pourtant pas, la mauvaise foi impliquant l'intention de frauder, de nuire et devant être démontrée.

Une balance inégale dans l'appréciation des difficultés des ménages et des bailleurs

- **Des problèmes de santé évoqués** dans 55 % des cas par les locataires, mais seuls 35 % d'entre eux ont obtenu des délais. Les certificats médicaux doivent être très circonstanciés, ce qui est parfois difficile à obtenir par les médecins qui se retranchent derrière le secret médical. Au final, les décisions sont très variables sur ce point.
- Une prise en compte avérée par le JEX en revanche de **la situation des familles monoparentales dont la tête de famille est une femme**, 63 % de notre échantillon ayant bénéficié de délais dans ce cas.
- Mettre en avant **le statut de multipropriétaire** du bailleur apparaît comme un enjeu pour relativiser son préjudice financier..
- À défaut, **la précarité du bailleur prime sur celle de l'occupant**, notamment dans les cas où le bailleur a délivré un « congé reprise » dans l'optique d'y vivre.



CONCLUSION

Cette analyse établit que **les décisions du JEX demeurent globalement défavorables aux locataires** : une minorité bénéficie de délais pour quitter les lieux, et ce en dépit du durcissement du contexte locatif et du cadre législatif.

Il faudra néanmoins avoir davantage de recul et fonder ce travail sur davantage de décisions de JEX pour espérer percevoir les éventuels impacts de la loi du 27 juillet 2023.

L'examen des considérations du juge pour accorder ou rejeter une demande de délais étaye également le sentiment de grande diversité d'appréciations faites de la situation des occupants. Certaines décisions étaient en outre très peu voire non motivées. Il est difficile pour les personnes concernées comme pour les acteurs de la prévention des expulsions de prédire les chances de succès de cette procédure. L'aléa est donc important, et il a un coût (condamnation aux dépens et à l'article 700 du code de procédure civile).

Pour autant, si l'on comprend que le droit de propriété l'emporte sur le droit au logement, on note aussi que la composition familiale comme le règlement des indemnités d'occupation ont un impact dans l'analyse du juge.

Fort de ce travail, l'ESH émet :

 **ONZE PRÉCONISATIONS ENVERS LES OCCUPANTS POUR METTRE TOUTES LES CHANCES DE LEUR CÔTÉ EN VUE D'OBTENIR DES DÉLAIS DE QUITTER LES LIEUX AUPRÈS DU JEX.**

Cerner les enjeux de l'obtention de délais supplémentaires pour quitter son logement en fin de procédure d'expulsion auprès du juge de l'exécution suppose de bien comprendre le moment et les conditions dans lesquelles ce dernier officie, mais aussi d'appréhender la procédure d'expulsion, récemment réformée, et le contexte de l'offre d'hébergement et de logement du territoire parisien.

Fin 2023, plus de 277 000 personnes y avaient déposé une demande de logement social¹. Ce nombre ne fait que croître. Or, à titre d'illustration, seules 12 000 attributions de logement social ont eu lieu en 2022², soit moins de 5 % de la demande. Les délais d'attente crèvent les plafonds, et l'Institut Paris Région estime que le délai théorique d'attribution d'un logement social à Paris pourrait atteindre 16,2 ans³. Parallèlement, l'accès au parc privé est entravé en raison de l'augmentation des loyers et des charges, et de la baisse du nombre de logements mis en location (démultiplication des meublés touristiques, des résidences secondaires...).

Dans un tel contexte de tension, pouvoir se maintenir dans son logement quand on en dispose d'un est crucial. Or, depuis des années, le nombre d'expulsions locatives réalisées en France avec le concours de la force publique ne cesse de croître (période COVID mise à part), atteignant 19 023 ménages en 2023. À Paris, 983 expulsions avec concours de la force publique sont intervenues cette même année⁴.

Pour les ménages concernés, la procédure d'expulsion est une procédure complexe, angoissante, éreintante, qui s'étale sur des mois.

Le juge de l'exécution (JEX) peut être saisi en bout de course. Il intervient après l'office du juge des contentieux de la protection, quand ce dernier a prononcé la résiliation du bail, et éventuellement déjà accordé des délais pour quitter les lieux (puisque lui aussi peut le faire à ce stade). Le juge de l'exécution peut être saisi après la signification du commandement de quitter les lieux, lorsque l'expulsion ne peut plus être évitée, seulement retardée en attendant de trouver une solution de relogement⁵. **Il a donc un rôle particulièrement important : il décide ou non d'octroyer des délais pour quitter les lieux afin de permettre aux ménages en difficulté de trouver une solution de relogement et éviter ainsi une potentielle mise à la rue sans solution d'hébergement.**

Ce rôle mérite en outre d'être appréhendé à l'aune de deux autres éléments de contexte.

Tout d'abord, l'adoption de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 visant à « protéger les logements contre l'occupation illicite » (PLOI). Appelée aussi loi Kasbarian-Bergé, elle est entrée en vigueur et appliquée dès le 29 juillet 2023. Ce texte est préoccupant à maints égards⁶, et notamment :

- Au regard de la pénalisation des occupants du parc privé se maintenant dans les lieux à l'issue du délai de deux mois attachés au commandement de quitter les lieux : ces derniers peuvent désormais être poursuivis devant le tribunal correctionnel par leur propriétaire pour délit d'occupation frauduleuse, punissable d'une amende de 7 500 euros maximum. Deux exceptions permettent toutefois d'exclure une telle condamnation : lorsque le maintien intervient durant la période de la trêve hivernale et si des délais de grâce ont été sollicités auprès du juge de l'exécution ou accordés par celui-ci. Enfin, ce délit ne concerne pas les occupants du parc social ou dont le bailleur serait une personne morale de droit public.
- Au regard de la réduction globale des délais attachés à la procédure d'expulsion : la division par trois des délais supplémentaires de maintien dans les lieux (de un mois à un an, au lieu de trois mois à trois ans), octroyables par les juges impliqués dans la procédure d'expulsion (soit le juge des contentieux de la protection et le juge de l'exécution) est en ce sens significative⁷.

Ensuite, la lenteur croissante des démarches de relogement. Pour beaucoup de ménages, le parc privé est inaccessible faute de ressources suffisantes (et/ou de garants) et le parc social inaccessible faute de logements disponibles et de moyens investis par les pouvoirs publics en ce sens. Même la reconnaissance prioritaire en vertu du droit au logement opposable (DALO) pour les ménages menacés d'expulsion ne garantit plus en pratique un accès plus rapide au logement social ni une protection contre une « expulsion sèche », c'est-à-dire sans aucune solution d'hébergement.

Ces facteurs invitent par conséquent l'ESH à réinterroger la stratégie à adopter vis-à-vis du recours au JEX pour permettre (ou pas) aux ménages accompagnés d'obtenir des décisions plus favorables dans un contexte de plus en plus contraint et dur, voire éviter un risque de condamnation pénale.

Les décisions de ce magistrat avaient déjà fait l'objet d'une étude statistique interne en 2010 par l'ESH : sur les 56 jugements recueillis entre 2009 (20 jugements) et 2010 (36 jugements), il ressortait que des délais avaient été accordés dans 41 % des cas seulement, allant de 1 à 12 mois⁸. Le délai moyen était de 7 mois.

1. Atelier parisien d'urbanisme. « Les derniers chiffres du logement social à Paris », juin 2024.

2. Ville de Paris. « Attribution des logements sociaux de la Ville de Paris ». *paris.fr*, juin 2024.

3. Institut Paris Région. « De plus en plus de Franciliens attendent un logement social : qui sont les demandeurs ? », novembre 2023.

4. « Comité de suivi - Charte parisienne de prévention des expulsions locatives - Plénière CCAPEX ». Paris, France, 11 juin 2024.

5. Cf schéma p.7 de la présente note.

6. Olivier De Schutter et Christophe Robert. « Le mal-logement et la pauvreté n'ont pas leur place dans le code pénal ». *Le Monde*, 26 juin 2023.

7. Le juge des contentieux de la protection et le juge de l'exécution.

8. « Étude des décisions rendues par le juge de l'exécution sur 2009 et 2010 », Espace Solidarité Habitat, Irini Alexopoulos, décembre 2010.

Comment, dans le contexte social, économique et juridique actuels, plus durs pour les locataires en difficulté, les juges de l'exécution répondent-ils aux demandes qui leur sont adressées ? Comment apprécient-ils les conditions d'octroi de délais fixées par la loi, et notamment l'impossibilité d'un relogement des personnes expulsées dans des conditions normales ? La situation des locataires en difficulté est-elle davantage prise en considération, et jusqu'à quel point ?

L'objectif de cette note est donc :

- D'analyser plus avant les éléments emportant la conviction des magistrats parisiens pour accorder ou refuser d'accorder des délais à l'aune des décisions obtenues, principalement entre 2023 et 2024 ;
- De rendre compte d'éventuelles inflexions ou évolutions, à la fois depuis 2010 mais aussi depuis l'adoption de la Loi PLOI, dite « loi Kasbarian » ;

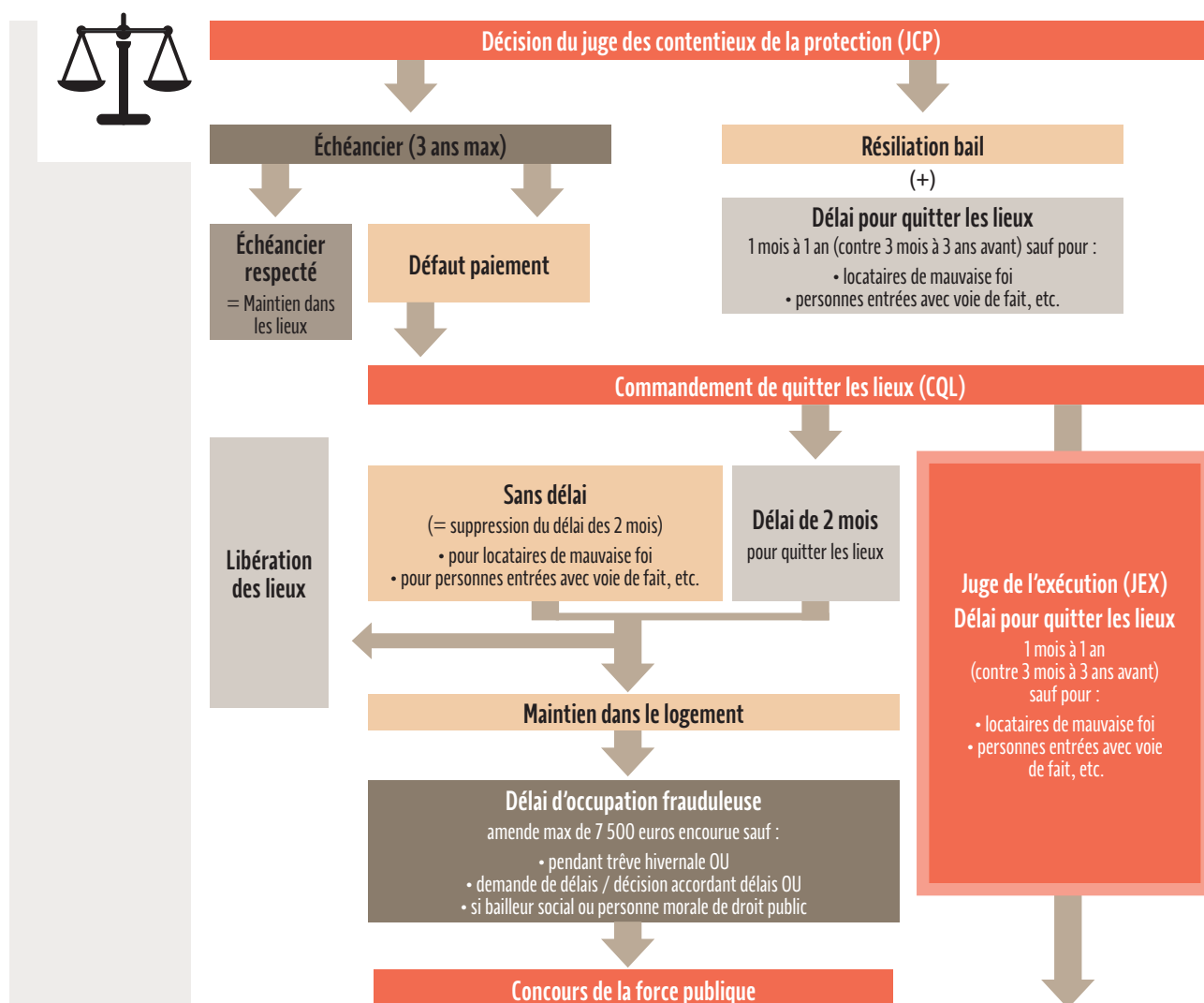
• À tout le moins de préciser les contours d'une éventuelle « doctrine » susceptible de guider la prise de décision des intervenants (juristes, travailleurs sociaux, avocats engagés aux côtés des personnes concernées) visant à engager ou non cette action judiciaire, pour maximiser les chances de réussite.

Cette étude espère ainsi **contribuer à donner un nouvel élan aux réflexions en cours sur la stratégie concrète** à adopter dans les mois et années à venir pour mieux accompagner les ménages, et éviter autant que possible des situations humainement dramatiques.

Par ailleurs, nous souhaitons que cette note contribue à **nourrir les échanges avec les magistrats concernés**, pour mieux comprendre les raisonnements conduisant aux décisions prises, et défendre les articulations les plus fines possibles pour faire coexister des ordres de justification qui s'opposent souvent entre le droit de propriété et les intérêts des bailleurs d'une part et le droit au logement et la protection des ménages vulnérables d'autre part.

SCHÉMA DE LA PROCÉDURE JUDICIAIRE D'EXPULSION DANS LE CADRE D'IMPAYÉS

source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.



FOCUS STATISTIQUE

Ce focus est réalisé sur la base d'un échantillon de 42 décisions portant sur des demandes de délais, obtenues auprès du JEX du tribunal judiciaire de Paris sur les trois dernières années.

- 23 décisions datant de 2024
- 17 décisions datant de 2023
- 2 décisions datant de 2022



LES DÉLAIS ACCORDÉS

24 décisions n'accordent aucun délai, soit 57 % des décisions prononcées

18 décisions (43 %) accordent des délais qui s'échelonnent entre 1 et 12 mois, avec un délai moyen de 6 mois

- 1 décision accorde un délai d'un mois
- 4 décisions accordent un délai de 3 mois
- 5 décisions accordent un délai de 4 mois
- 1 décision accorde 5 mois
- 3 décisions accordent 6 mois
- 1 décision accorde 9 mois
- 3 décisions accordent 12 mois

Les chiffres sont stables entre les décisions 2024 et 2023 : autrement dit, le juge de l'exécution n'accorde pas davantage de délais pour quitter les lieux aux locataires depuis l'adoption de la loi du 27 juillet 2023.

Ces décisions impliquent le parc privé dans 71 % des décisions.

Dans 46 % des cas impliquant le parc privé, le juge de l'exécution a accordé un délai d'une durée moyenne de 5 mois.

Elles impliquent le parc social dans 29 % des décisions.

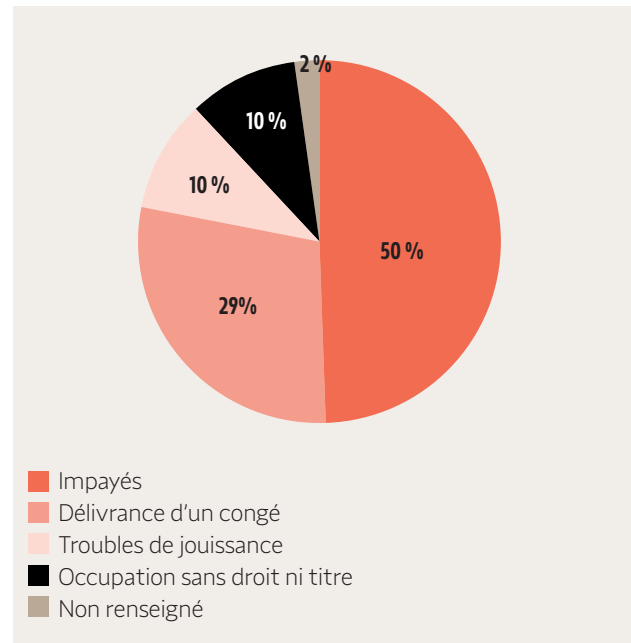
Dans 36 % des cas impliquant le parc social, le juge de l'exécution a accordé un délai, dont la durée moyenne est de plus de 7 mois.

Dans 55 % des cas, des éléments de santé étaient mis en avant par les ménages demandeurs de délais. 35 % de ces ménages ont obtenu des délais.

LE MOTIF À L'ORIGINE DES DÉCISIONS D'EXPULSION POUR LESQUELLES UNE DEMANDE DE DÉLAI A ÉTÉ FAITE AUPRÈS DU JEX

MOTIF DES PROCÉDURES D'EXPULSION

source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.



DÉLAIS ACCORDÉS SELON LES MOTIFS D'EXPULSION

source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.

Motif expulsion	Délai accordé (%)	Délai moyen accordé
Impayés	50 %	5 mois
Congé	29 %	7,5 mois
Occupant.e sans droit ni titre ⁹	33 %	4 mois
Troubles de jouissance	25 %	4 mois
Dépassement de délais (pour les personnes en résidences sociales, intermédiation locative...) ¹⁰	100 %	3 mois

9. Est occupante sans droit ni titre la personne dépourvue de tout contrat de bail susceptible de justifier son droit d'occuper légalement le logement. C'est par exemple le cas d'un parent ou d'un proche du locataire en titre qui vivrait encore dans le logement après que ce dernier soit parti, et ce sans l'autorisation du propriétaire.

10. Il existe généralement une durée maximale pour vivre au sein de ces dispositifs ou structures sociales, au-delà de laquelle une procédure peut être engagée.

LA REPRÉSENTATION PAR UN AVOCAT

Dans 4 décisions sur les 42 exploitées, le ménage demandeur de délais auprès du JEX n'était pas représenté par un avocat¹¹. Il a obtenu des délais dans 50 % des cas, d'une durée moyenne de 4,5 mois.

LA CONDAMNATION AUX DÉPENS ET À L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Dans 12 décisions sur les 42 compilées (29 % des cas), le JEX a condamné le ménage sollicitant des délais à l'article 700 du code de procédure civile¹².

Ces décisions se ventilent ainsi par année entre 2024 et 2023 (l'année 2022 n'est pas rapportée ici, car elle ne recouvre que deux décisions) :

Année	Condamnation à l'article 700 (%)	Montant moyen
2024	26 %	633 euros
2023	29 %	1 000 euros

Dans 34 décisions sur les 42 compilées (soit 81 % des cas), le JEX a condamné le ménage sollicitant des délais aux dépens¹³.

Ces décisions se ventilent ainsi par année entre 2024 et 2023 (l'année 2022 n'est pas rapportée ici, car elle ne recouvre que deux décisions) :

Année	Condamnation aux dépens (%)
2024	74 %
2023	88 %

11. Cette donnée s'explique par le fait que les ménages accompagnés par l'ESH sont très généralement représentés par un avocat. Ce taux de représentation est certainement bien supérieur à la moyenne.

12. L'article 700 du code de procédure civile vise les frais engagés par les parties à l'instance (ici le locataire et le bailleur), qui ne sont inclus dans les dépens. Ainsi par exemple des honoraires d'avocat, des frais engagés pour assister à l'audience, un procès-verbal de constat de commissaire de justice s'il n'a pas été commis par une décision judiciaire... En vertu de l'article 700 du code de procédure civile, le juge peut condamner la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer ces sommes. Il dispose d'un pouvoir discrétionnaire, tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée et peut par conséquent considérer qu'il n'y a pas lieu à condamner la partie perdante à ces sommes.

13. Les dépens représentent les frais de justice exposés par les parties à l'instance (ici le locataire et le bailleur) pour assurer leur défense. Ils sont limitativement définis par la loi (ainsi des frais de greffe, des frais d'expertise judiciaire, des frais de traduction par exemple). Les dépens sont en principe à la charge de la partie perdante mais le juge peut aussi, sur décision motivée, décider de faire supporter tout ou partie de ces frais à une autre partie (article 696 du code de procédure civile).



LE CADRE JURIDIQUE : RÔLE ET PRÉROGATIVES DU JUGE DE L'EXÉCUTION EN MATIÈRE D'EXPULSION LOCATIVE

Un contentieux très technique

Créé par la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 et le décret n°92-755 du 31 juillet 1992, le juge de l'exécution (JEX) est un juge spécialisé du tribunal judiciaire. Il est compétent, principalement, mais non exclusivement, pour régler des litiges nés de l'exécution forcée des décisions judiciaires de droit civil. **Il ne peut nullement revenir sur une décision de fond (en l'espèce, une décision de résiliation de bail) mais peut statuer sur les modalités de l'exécution forcée d'une décision en cas de litige.**

Ses champs d'intervention sont régis par les articles L213-5 à L213-7 et R213-10 à R213-12 du Code de l'organisation judiciaire, et les articles L121-1 et suivants, L131-1 et suivants et R121-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Un juge de l'exécution (JEX) est présent au sein de chaque tribunal judiciaire. Ses fonctions sont exercées par le Président du tribunal judiciaire, mais comme en dispose l'article L213-5 du Code de l'organisation judiciaire, ce dernier peut déléguer à un ou plusieurs juges cette compétence.

Le JEX est compétent pour juger des situations décrites à l'article L213-6 du Code de l'organisation judiciaire, à savoir :

- Des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée ;
- Des mesures conservatoires et des contestations relatives à leur mise en œuvre ;
- Des procédures de saisie immobilière, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celles-ci et des demandes nées de ces procédures ou s'y rapportant directement ; des demandes en réparation fondées sur l'exécution ou l'inexécution dommageable des mesures d'exécution forcée ou des mesures conservatoires ; sous certaines conditions, des saisies des rémunérations ;
- Des compétences particulières lui sont dévolues par le code des procédures civiles d'exécution, notamment les demandes de délai avant de quitter les lieux dans le cadre du contentieux de l'expulsion.

► **Article L. 412-3 du Code des procédures civiles d'exécution (modifié par la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 – art. 10)**

« 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. »

Les demandes de délai dans le cadre des procédures d'expulsion locative sont donc une partie « mineure » de son travail. Faute de données nationales plus récentes, on sait qu'en 2008, les demandes de délai supplémentaire pour l'exécution d'une mesure d'expulsion ne constituaient ainsi que 2,7 % des procédures devant le juge de l'exécution¹⁴. Ne disposant pas d'une analyse établie sur un temps plus long, nous ne pouvons pas affirmer que les proportions sont toujours les mêmes. Cependant, nous pouvons affirmer, avec l'aval des avocats avec lesquels nous nous sommes entretenus, que les demandes de délai lors de procédures d'expulsion locative représentent bien une part minime du travail du JEX.

L'article R121-1 du Code des procédures civiles d'exécution précise que « le juge de l'exécution ne peut ni modifier le dispositif de la décision de justice qui sert de fondement aux poursuites, ni en suspendre l'exécution ». Mais, **après signification du commandement, « il a compétence pour accorder un délai de grâce »**. En matière de procédure d'expulsion, le JEX n'intervient donc pas pour décider de la résiliation du bail ou de sa suspension, ce qui relève de la stricte compétence du juge des contentieux de la protection, plus communément appelé JCP, mais uniquement sur les modalités d'exécution de la décision de ce dernier.

► **Article R121-1 du Code des procédures civiles d'exécution (version en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021)**

« Le juge de l'exécution ne peut ni modifier le dispositif de la décision de justice qui sert de fondement aux poursuites, ni en suspendre l'exécution. Toutefois, après signification du commandement ou de l'acte de saisie ou à compter de l'audience prévue par l'article R. 3252-17 du Code du travail, selon le cas, il a compétence pour accorder un délai de grâce. »

14. Secrétariat Général du Ministère de la justice. « Annuaire statistique de la justice », 2010.

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, le JEX peut ainsi être amené à statuer sur la légalité d'un commandement de quitter les lieux et donc l'annuler. Il est aussi seul compétent pour octroyer ou refuser des délais supplémentaires de maintien aux ménages qui ont fait l'objet d'une décision d'expulsion de la part du juge des contentieux de la protection et ont reçu un commandement de quitter les lieux.

La représentation des parties par un avocat est en principe obligatoire devant le JEX, sauf pour les procédures relatives à l'expulsion qui font exception (articles L. 121-4 du CPCE et R. 121-6 du CPCE). Ainsi, les parties ont la faculté, et non l'obligation, d'être représentées, lorsqu'elles saisissent le JEX d'une demande de délai supplémentaire sur le fondement de l'article L. 412-3 du CPCE. Il s'agit d'une procédure orale.

Le juge est par ailleurs saisi par voie d'assignation en principe, sauf en matière d'expulsion où il peut être saisi par lettre recommandée avec accusé de réception ou par requête au greffe (il est possible de la faire en ligne).

Toutefois, particularité de la procédure, au cours de l'instance, une partie peut exposer ses moyens par lettre adressée au juge et, donc, ne pas se présenter à l'audience. Le jugement sera réputé contradictoire si la partie justifie avoir adressé préalablement ses moyens et ses prétentions à son adversaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

La saisine du JEX n'est pas suspensive de l'exécution de la mesure d'expulsion. En effet, ni le délai d'audiencement ni le délai de délibéré n'empêchent l'exécution de l'expulsion si la procédure est d'ores et déjà arrivée à son terme (concours de la force publique accordé et rendez-vous d'expulsion pris).

Le délai d'appel est de quinze jours à compter de la notification de la décision. La notification est effectuée par le greffe par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai d'appel et l'appel lui-même n'ont pas d'effet suspensif.

Un cadre juridique qui laisse place à une large marge d'appréciation

Pour statuer sur une demande de délais dans le cadre d'une procédure d'expulsion locative, le juge de l'exécution se fonde sur un corpus de textes et sur la jurisprudence.

En premier lieu, le JEX doit examiner la recevabilité de la demande, fondée sur l'article L. 412-3 précité dès lors que le juge d'instance (le juge des contentieux de la protection) ou le JEX s'est déjà prononcé sur une demande de délais sollicités sur les mêmes fondements dans le cadre d'une saisine antérieure.

Pour être recevable, la demande de délai doit démontrer *a minima* d'un élément nouveau, permettant d'apprécier le logement du ou de la requérant.e dans des conditions normales.

À défaut, l'irrecevabilité de la nouvelle demande de délai pourra être soulevée par le défendeur ou d'office par le juge, sur le fondement de l'autorité de la chose jugée.

Pour que la demande puisse être recevable et donc étudiée, le demandeur devra donc nécessairement justifier d'éléments nouveaux au soutien de sa demande en vertu de l'article 1355 du Code civil.

► Article 1355 du Code civil (version en vigueur depuis le 01 octobre 2016)

« L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité. »

► JEX Paris, 31 mai 2023, 23/80597

« L'autorité de la chose jugée attachée à la décision d'un juge du fond ayant statué sur une précédente demande de sursis à expulsion fondée sur ces dispositions rend irrecevable une nouvelle demande de délai, s'il n'est pas justifié de nouveaux éléments. »

Cette notion d'éléments nouveaux n'est aucunement définie en droit. Elle laisse donc aux juges de l'exécution une large marge d'appréciation quant à la recevabilité de la demande de délais, qui induit de potentielles interprétations diverses.

Les JEX ont également une large marge d'appréciation lorsqu'il s'agit ensuite de statuer sur les éléments de fond sur lesquels se base la demande de délai en elle-même, puis de déterminer le quantum de délais accordés.

Aux termes de l'article L. 412-3 du Code des procédures civiles d'exécution, le JEX peut « accorder des délais renouvelables aux occupants [...] chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra pas avoir lieu dans des conditions normales ».

► Article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution (version en vigueur depuis le 29 juillet 2023)

« 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 L441-2-3 et L441-2-3-1 du Code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés. »

L'article L. 412-4 précise « qu'il doit être tenu compte de la bonne ou de la 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 situation de famille ou de fortune de chacun d'eux ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement ».

Quelle appréciation faire des conditions normales ou anormales de relogement dans le contexte parisien que nous avons préalablement décrit ? Sur quels éléments objectifs se fonder pour évaluer la bonne ou mauvaise volonté des locataires ? Comment prendre en compte les situations respectives des locataires et des bailleurs et quels documents pour en attester ? Ces points seront abordés dans la partie II de cette note.

Les changements opérés par la loi du 27 juillet 2023

Comme évoqué en propos introductif, la loi n°2023-668 dite loi Kasbarian-Bergé, visant à « protéger les logements contre l'occupation illicite » a significativement réduit la durée de la procédure d'expulsion à toutes les étapes et pénalisé les locataires qui se maintiendraient dans le parc privé après une décision d'expulsion devenue définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement de quitter les lieux depuis plus de deux mois (sauf exception, voir supra).

En matière de procédure d'expulsion, elle a par exemple réduit de 2 mois à 6 semaines la durée du commandement de payer et le délai entre l'assignation et la date de la première audience. D'autre part, elle a modifié l'article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution. Le juge saisi d'une demande de délais de maintien (que ce soit le JCP ou le JEX), pouvait auparavant accorder des délais renouvelables allant de 3 mois minimum à 3 ans maximum. Désormais, la durée des délais qu'il peut octroyer doit être supérieure à un mois et inférieure ou égale à un an.

Se voient également privés de la possibilité d'obtenir des délais les ménages de « mauvaise foi » ou ceux dont l'entrée dans les lieux a été basée sur des manœuvres, menaces, voie de fait ou contrainte (article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution).

En vertu du nouvel article 315-2 du nouveau code pénal enfin, la loi du 27 juillet 2023 a également introduit une amende de 7 500 € maximum encourue par tout occupant dans le parc privé se maintenant dans les lieux plus de deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux. Certaines exceptions sont toutefois prévues.

► Article 315-2 du Code pénal (version en vigueur depuis le 29 juillet 2023)

« Le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois est puni de 7 500 euros d'amende.

Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant bénéficie des dispositions de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque le juge de l'exécution est saisi sur le fondement de l'article L. 412-3 du même code, jusqu'à la décision rejetant la demande ou jusqu'à l'expiration des délais accordés par le juge à l'occupant, ou lorsque le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public. »

LE CADRE MÉTHODOLOGIQUE

Une base de données construite ad hoc

La première difficulté que nous avons rencontrée est l'absence de données accessibles relatives aux décisions des juges de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris. Par conséquent, nous avons construit notre propre corpus de décisions pour l'occasion, en faisant appel à des sources diverses.

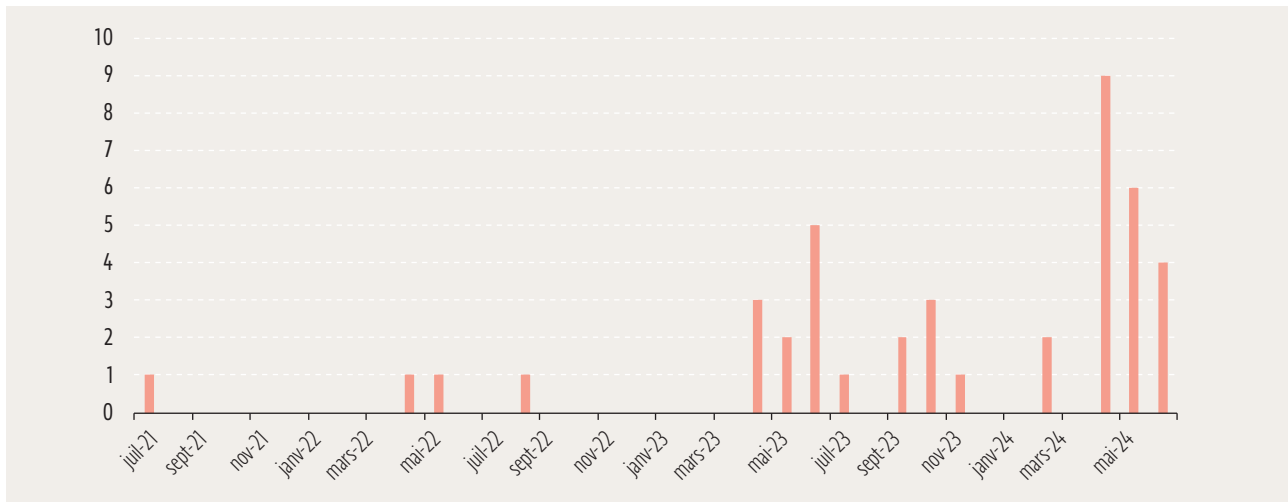
Les chargés de mission de l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation pour le Logement des Défavorisés ont identifié vingt-cinq décisions du JEX. Ces dernières présentent un avantage conséquent. Elles concernent en effet des ménages qui font l'objet d'un suivi, et se fondent sur des dossiers très complets, décrivant plus amplement la situation des ménages menacés d'expulsion. Ainsi, face à une décision peu motivée, voire lacunaire, il a été possible de compléter l'analyse en puisant les informations manquantes dans la base de données de l'Espace Solidarité Habitat.

Nous avons également sollicité des acteurs partenaires et le réseau d'avocats de l'ESH pour obtenir quelques décisions supplémentaires. L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris (ADIL75) et l'Association Droits et Habitats (ADH), deux organismes partenaires qui concourent chaque semaine au travail d'accès aux droits de l'Espace Solidarité Habitat, nous ont ainsi fait parvenir plusieurs décisions. Nous avons enfin exploité les fonds documentaires juridiques du site des éditions Dalloz.

In fine, c'est un corpus de quarante-deux décisions des juges de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris qui a pu être constitué en juin 2024. La plus ancienne date du 7 juillet 2021, mais 90 % d'entre elles datent de 2023 et 2024, la plus récente datant du 18 juin 2024.

RÉPARTITION DES DÉCISIONS DU JEX DE NOTRE ÉCHANTILLON DANS LE TEMPS

source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.



Une fois, ces décisions réunies, elles ont fait l'objet d'un traitement statistique. Dans une approche purement quantitative, nous avons classé chaque décision selon des critères variés qui nous paraissaient essentiels à prendre en compte : état civil, situation familiale, financière, sanitaire et locative du ménage, résultat de la décision de première instance, démarches réalisées depuis en vue du relogement et/ou de l'apurement de la dette, décision du juge de l'exécution.

Parallèlement, nous avons procédé à une analyse juridique plus poussée des décisions qui nous paraissaient être les plus intéressantes, autant par la spécificité de la situation des requérant·e·s que par la décision prise par le juge. Cela nous a permis de ne pas négliger les cas particuliers, facilement dilués dans l'ensemble des décisions.

L'analyse de ces décisions s'est enfin appuyée sur les retours d'expérience de chargé·e·s de mission attaché·e·s à la prévention des expulsions, et d'avocat·e·s spécialisé·e·s en matière locative, engagé·e·s aux côtés de l'ESH.

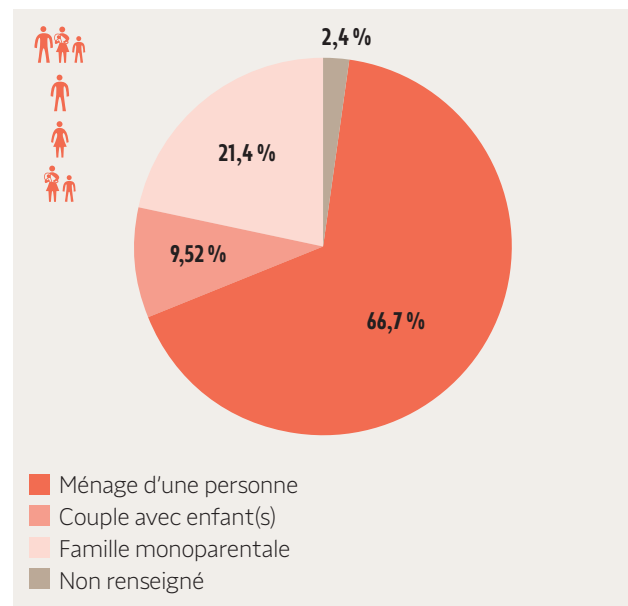
Le profil socio-démographique des ménages

Parmi les décisions du JEX que nous avons recueillies, nous comptabilisons vingt-neuf demanderesses (69 %) et treize demandeurs (31 %). Les requérants ont entre 32 et 91 ans. L'âge moyen est de 56 ans.

Nous comptabilisons vingt-huit personnes seules (67 %), neuf familles monoparentales (21 %) dont huit où le parent seul est la mère, quatre couples avec enfant (10 %) et un ménage pour lequel la situation familiale n'est pas renseignée (2 %). Les ménages avec enfant(s) ont à charge entre un et quatre enfants, avec une moyenne de 2 enfants.

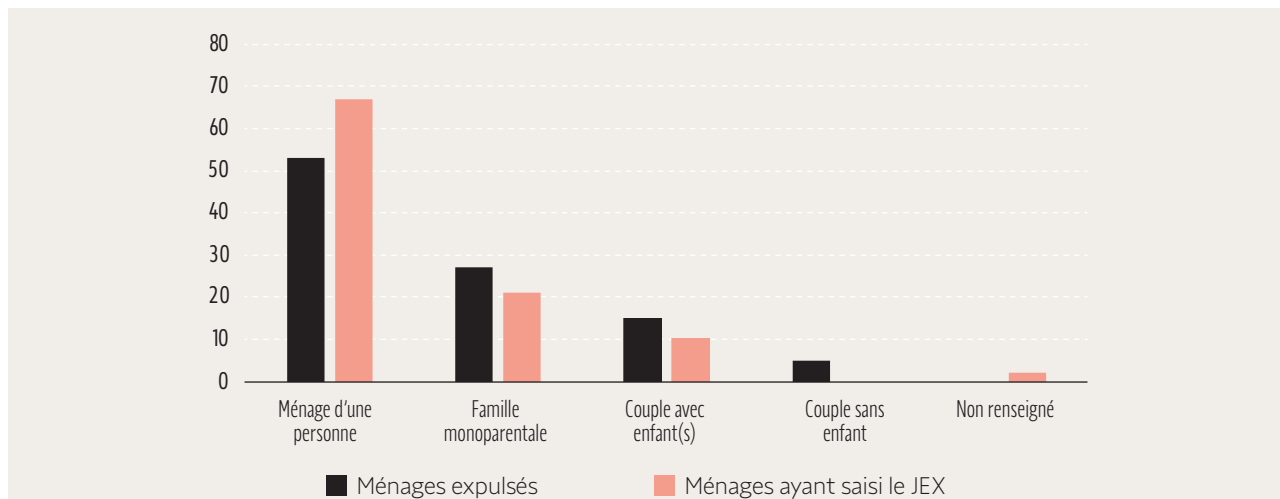
TYPES DE MÉNAGE DANS LES DÉCISIONS DU JEX

source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.



COMPARAISON DES TYPES DE MÉNAGE (EN %)

source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.



Pour 43 % des ménages, la principale source de revenus est un salaire. Pour 19 %, c'est la retraite. Pour 14 % d'entre eux, c'est le revenu de solidarité active. 26 % des ménages concernés par des décisions du JEX touchent également des allocations de la part de la caisse d'Allocations familiales.

Les ressources économiques mensuelles des ménages s'étendent de 316 € à 3 900 €. La moyenne est de 1 548 € et la médiane est de 1 303 €. Par ailleurs, plus de la moitié des ménages vivent sous le seuil de pauvreté défini par l'INSEE en 2021¹⁵, soit 1 158 € par mois pour un ménage constitué d'une seule personne.

Trente décisions (71 %) opposent des locataires à des bailleurs privés et douze décisions (29 %) opposent des locataires à des acteurs du parc social. Cela correspond aux parts du parc privé et du parc social dans la capitale, respectivement 77 % et 23 % en janvier 2022¹⁶. Dans le parc privé, nous comptabilisons vingt-six particuliers (62 %) et quatre sociétés civiles immobilières (10 %). Dans le parc social, nous comptabilisons six bailleurs sociaux (14 %), trois résidences sociales (7 %) et deux sociétés de logement intermédiaires (5 %).

	Parc privé	Parc social	TOTAL
Impayés	15	6	21
Congé	12	-	12
Troubles de jouissance	1	3	4
OSDNT	2	2	4
Non renseigné	0	1	1
TOTAL	30	12	42

15. En 2021, l'INSEE calculait que 14,5 % des Français vivait sous ce seuil de pauvreté à 60 %, autrement dit à 60 % du niveau de vie médian de la population.

16. Atelier parisien d'urbanisme. « Les chiffres du logement social à Paris, en 2022 », septembre 2023.

Les ménages de notre échantillon sont en procédure d'expulsion pour cause d'impayés dans vingt-et-un cas (50 % des décisions). Pour douze ménages, c'est en raison de la délivrance d'un congé (29 %), pour quatre en raison d'une occupation sans droit ni titre (10 %) et pour quatre en raison de troubles de jouissance (10 %). Qu'ils vivent dans le parc social ou le parc privé, les ménages sont menacés d'expulsion pour raison d'arriéré locatif dans la moitié des situations étudiées.

Les limites de l'analyse quantitative

Néanmoins, il est essentiel de rappeler les limites de cette analyse. Du fait de la difficulté d'obtenir des décisions du juge de l'exécution dans le court laps de temps dont nous disposons, l'échantillon sur lequel nous avons travaillé est relativement réduit. Par ailleurs, notre méthode de récupération des décisions à travers des acteurs associatifs ou juridiques induit un certain biais. Cela entraîne une surreprésentation des ménages ayant bénéficié d'un suivi sociojuridique ou *a minima* d'un accompagnement juridique. Cela ne représente pas l'ensemble des ménages menacés d'expulsion.

DES INTERPRÉTATIONS DIVERGENTES DE LA LOI

L'autorité de la chose jugée : l'impératif de la nouveauté

Nous avons fait référence, plus haut, à ce principe d'« autorité de la chose jugée »¹⁷. Il mérite d'être explicité plus précisément ici. Ce principe assure l'immutabilité aux décisions de justice : soit le fait qu'elles ne puissent pas être modifiées ou remises en cause *a posteriori*. Cette immutabilité est garantie par l'impossibilité de ré-engager des procès sur les mêmes demandes (l'objet), les mêmes fondements (la cause), entre les mêmes personnes (les parties).

► Article 1355 du Code Civil

« L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité. »

Dans le contentieux de l'exécution, lorsqu'une demande de délais supplémentaires a d'ores et déjà été formulée par le locataire et tranchée par le JCP, ou le JEX quel qu'ait été le sens de la décision, les défendeurs devant le JEX peuvent invoquer une fin de non-recevoir au titre de l'autorité de la chose jugée, en l'absence d'éléments nouveaux à son appréciation.

Le juge peut également soulever d'office cette fin de non-recevoir. L'alinéa 2 de l'article 125 du Code de procédure civile l'y autorise en effet. Il faudra néanmoins que les éléments du débat lui permettent de vérifier son application et que le juge respecte les dispositions de l'article 16 du Code de procédure civile, c'est-à-dire qu'il instaure sur cette question un débat contradictoire avec les parties. Il s'agit d'une faculté et non d'une obligation pour le juge.

Sur l'ensemble des décisions des JEX parisiens que nous avons étudiées, quinze pouvaient amener à soulever la question de la recevabilité de la demande, soit un peu plus d'une décision sur trois, puisqu'une demande de délais avait précédemment été formulée devant le juge des contentieux de la protection.

Pour 9 de ces décisions, la fin de non-recevoir au titre de l'autorité de la chose jugée avait été soulevée explicitement par la partie défenderesse dans ses écritures et le juge a étudié la recevabilité de la demande. À l'inverse, dans les six autres décisions, à l'exception d'une, la partie défenderesse n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande au titre de l'autorité de la chose jugée et le JEX, dans l'exposé des motifs et dans sa décision, ne se réfère

pas et donc n'analyse pas la recevabilité de la demande mais étudie directement la demande de délais.

Une jurisprudence considère cependant que l'autorité de la chose jugée ne saurait être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice. Les juges se réfèrent alors à l'existence ou à l'absence « d'éléments nouveaux » survenus après le jugement pour statuer sur la recevabilité de la demande, en préalable à l'étude de la demande même de délais de grâce. À défaut de nouveaux éléments, le juge pourra rejeter la demande au titre de l'autorité de la décision ayant déjà statué sur une demande de délais.

Sur l'ensemble de notre échantillon, cinq demandes (12 %) ont été déclarées irrecevables. Ces cinq décisions émanent pour trois d'entre elles du même juge et sont très peu motivées. Il y est simplement fait mention de l'absence d'élément nouveau. Le juge ajoute cependant que même recevable, il n'aurait pas fait droit à la demande de délai.

► Article 1355 du Code Civil

« L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité. »

► JEX Paris, 28 février 2024, 23/81374

« Celui-ci ne fait valoir aucun élément nouveau depuis cette décision. Sa demande est partant irrecevable comme se heurtant à l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 15 février 2023. Au reste, recevable, cette demande aurait vocation à être rejetée. »

Dans une autre décision d'irrecevabilité, le juge indique qu'**un avis avant expulsion ou un compte rendu de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) ne peuvent être considérés comme des éléments nouveaux car faisant partie de la procédure.**

► JEX Paris, 25 juillet 2023, 23/80916

« La demanderesse produit un avis avant expulsion qui lui a été adressé [...] et le compte rendu d'un examen de sa situation par la CCAPEX. Ces actes, qui ne sont que des composantes de la procédure d'expulsion, ne constituent pas des éléments nouveaux [...] permettant un réexamen de sa demande. »

17. Page 12 de la présente note.

Dans les démarches de relogement, si le renouvellement de la demande de logement social n'est a priori pas retenu seul comme élément nouveau, d'autres démarches de relogement peuvent l'être. D'après des décisions obtenues par les avocats du réseau de l'ESH à Paris, la recevabilité est généralement obtenue lorsque le demandeur fait état d'une décision favorable de la commission départementale de médiation (COMED) intervenue entre le jugement du JCP et l'audience devant le JEX, autrement dit une reconnaissance au titre du DALO. L'introduction d'un recours contre une décision de la COMED et le suivi initié auprès d'une association ont également pu être positivement considérés par le juge de l'exécution.

► **JEX Paris, 28 mai 2024, 24/80489**

« Monsieur T. produit l'attestation de renouvellement de sa demande de logement social du 6 mai 2024 et justifie de l'introduction d'un recours contre la décision de la commission DALO daté du 18 avril 2024 ainsi que de la tenue d'un rendez-vous avec l'Association « Aide et Entraide » le 22 mai 2024, ce qui constitue des éléments nouveaux. »

Une demande d'admission en résidence sociale peut également valoir comme élément nouveau dans la procédure, et ainsi permettre de rendre la demande recevable.

Les éléments considérés comme nouveaux par le juge portent également sur une évolution, positive comme négative, de la situation financière du demandeur : une reprise de paiement des indemnités d'occupation, un changement de ressources, un dossier de surendettement ou, comme dans l'une des décisions de notre échantillon, l'obtention d'un nouvel emploi améliorant les ressources du demandeur et donc ses possibilités d'accéder à un logement dans le parc privé.

► **JEX Paris, 18 juin 2024, 24/80564**

« Si la situation sociale de Monsieur S. n'a pas changé depuis ce jugement, il produit un certificat médical daté du 21 mars 2024 faisant état de ses problèmes de santé et surtout il indique être dans l'attente de l'attribution d'un logement pour séniors, ce qui lui sera ouvert dès qu'il aura fêté ses 65 ans dans quelques mois. »

La situation de santé, si elle est nouvelle ou a fortement évolué depuis le jugement du JCP, peut également constituer un élément nouveau pour le juge, sous réserve d'être étayée par un certificat médical. Cette situation de santé peut en effet soit rendre plus difficile les perspectives de relogement soit, à l'instar d'une décision que nous avons étudiée, favoriser au contraire le re-

logement : en l'espèce il s'agit d'une personne placée sous sauvegarde de justice **après le jugement du JCP**. La juge a ainsi retenu que le mandataire nommé allait pouvoir assister la demanderesse dans ses recherches de relogement, ce qui constituait bien un élément nouveau.

Cependant, il faut bien qu'il y ait une évolution de l'état de santé depuis le jugement d'expulsion pour que celui-ci soit considéré comme un élément nouveau. Certains juges peuvent ainsi motiver une décision d'irrecevabilité en expliquant que des certificats médicaux attestant d'une « pathologie chronique évolutive » ne constituent pas une évolution dans la situation de la demanderesse.

► **JEX Paris, 10 juin 2024, 24/80645**

« À cet égard, la demanderesse produit [...] des certificats médicaux établis les 30 août 2023, 22 et 25 janvier 2024 indiquant que son état de santé est précaire et qu'elle souffre d'une pathologie chronique évolutive nécessitant une surveillance médicale étroite et que sa situation médicale peut potentiellement s'aggraver. Elle a été hospitalisée trois semaines en début d'année 2024 à la suite d'une chute dans la rue.

Ces éléments ne démontrent pas un changement dans la situation de Madame B. depuis la décision rendue le 15 juin 2023, mais plutôt l'absence d'évolution favorable de celle-ci, ce qui ne constitue pas un élément nouveau.

Dans ces conditions, la demande de délai est irrecevable comme ayant déjà tranchée par une décision ayant autorité de chose jugée. »

Une approche restrictive des délais

Comme nous l'avons vu précédemment, ce sont les articles L412-3 et L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution, modifiés par la loi PLOI du 27 juillet 2023, qui régissent les conditions d'octroi de délais de grâce par le JEX.

► **Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution (version en vigueur depuis le 29 juillet 2023)**

« 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. »

Cette réduction significative des délais de maintien supplémentaires octroyables (un mois à un an maximum au lieu de trois mois à 3 ans auparavant) n'est pas sans effet sur les décisions des JEX parisiens. L'interprétation du terme « renouvelables » employé dans l'article L412-3 et appliqué aux délais, se pose ainsi de manière plus cruciale lorsque le juge des contentieux de la protection a déjà octroyé des délais.

Nous pouvons nous poser deux questions. D'une part, le JEX peut-il octroyer un délai de maintien lorsque l'occupant a précédemment obtenu un délai d'un an devant le JCP ou le JEX, lors d'une précédente saisine ? D'autre part, quel délai maximum le JEX peut-il octroyer à un occupant ayant déjà obtenu un délai de plusieurs mois ?



À LA PREMIÈRE QUESTION, LES JEX PARISIENS RÉPONDENT PAR LA NÉGATIVE. AU REGARD DE L'ÉCHANTILLON DES DÉCISIONS QUE NOUS AVONS ÉTUDIÉES, ILS SE FONDENT SUR LA JURISPRUDENCE QUI AFFIRME LE POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU JUGE POUR APPRÉCIER L'OPPORTUNITÉ D'ACCORDER OU NON UN DÉLAI ET SA DURÉE. À PARIS, LE JUGE ENTEND CEPENDANT LE FAIRE DANS LE CADRE DE L'ANNÉE MAXIMUM AUTORISÉE PAR LA LOI.

► **JEX Paris, 8 novembre 2023, 23/81428**

« La notion de délais renouvelables pourrait être comprise soit comme autorisant le juge à prendre successivement plusieurs décisions d'octroi de sursis à expulsion, chacune de la durée maximale prévue par la loi, soit comme n'autorisant le juge à octroyer à plusieurs reprises des délais pour quitter les lieux à l'occupant que dans la limite cumulée de la durée maximale prévue par la loi.

La jurisprudence de la Cour de cassation n'éclaire pas cette question, qui considère qu'en octroyant un délai pour quitter les lieux, le juge exerce un pouvoir discrétionnaire, exclusif de son contrôle (2e Civ 20 janvier 2011, 3e Civ, 13 novembre 2002, 2e Civ, 15 avril 2010 (...)).

Il convient, compte tenu de la rédaction des articles L.412-3 et L.412-4 précités et des objectifs poursuivis par cette législation, de retenir que les délais pouvant être octroyés à l'occupant pour quitter les lieux ne peuvent, cumulés, excéder la durée maximale prévue par la loi, soit désormais un an (JEX Paris, 25 septembre 2023, 23/81078). » Il convient, compte tenu de la rédaction des articles L.412-3 et L.412-4 précités et des objectifs poursuivis par cette législation, de retenir que les délais pouvant être octroyés à l'occupant pour quitter les lieux ne peuvent, cumulés, excéder la durée maximale prévue par la loi, soit désormais un an (JEX Paris, 25 septembre 2023, 23/81078). »

Le Vice-président du tribunal judiciaire, JEX de Paris, qui interprète ainsi la loi de manière stricte, se réfère non seulement à la jurisprudence mais également à la rédaction de l'article L412-3 et à « **l'objectif poursuivi par cette législation** ».

Cette interprétation restrictive du caractère renouvelable des délais conduit les juges à ne pas prendre en considération la situation spécifique du demandeur, dès lors qu'un délai d'un an a précédemment été octroyé par le JCP.

► **JEX Paris, 8 novembre 2023, 23/81428**

« Il convient, compte tenu de la rédaction des articles L. 412-3 et L. 412-4 précités et des objectifs poursuivis par cette législation, de retenir que les délais pouvant être octroyés à l'occupant pour quitter les lieux ne peuvent, cumulés, excéder la durée maximale prévue par la loi, soit désormais un an (JEX Paris, 25 septembre 2023, 23/81078). En l'espèce, Madame H. a déjà obtenu du juge du fond un délai d'un an pour quitter les lieux, soit le délai maximal désormais prévu par la loi. Il s'ensuit que sa nouvelle demande de délais pour quitter les lieux est irrecevable. »

► **JEX Paris, 7 mai 2024, 24/80320**

« Il ressort de ces éléments que Madame L. a déjà bénéficié d'un délai d'un an, soit jusqu'au 29 août 2023, pour quitter les lieux de manière volontaire. [...]

Dès lors et malgré les éléments que Madame L. fait valoir, aucun nouveau délai supplémentaire ne peut lui être accordé puisque le jugement lui a déjà accordé 12 mois de délai et que l'article L412-4 d'application immédiate ne permet pas d'aller au-delà de ce délai.

En effet, cet article dispose que la durée des délais ne peut en aucun cas être inférieure à un mois ou supérieure à un an : même si la demande est formée devant deux juges différents et que des éléments nouveaux sont produits, aucun nouveau délai ne peut être accordé (3e Civ., 7 février 1990, pourvoi n° 88-14.519).

Dès lors, il convient de rejeter la demande de délai. »

Cette interprétation conduit également à réduire de fait la durée du délai que pourra obtenir le demandeur dans le cas de figure où ce dernier a déjà obtenu un délai devant le JCP, bien qu'inférieur à un an. Il apparaît cependant que dans ce cas, le JEX étudiera la situation du demandeur pour apprécier et prendre sa décision.

► JEX Paris, 17 octobre 2023 – 23/81236

« Madame D. a déjà bénéficié d'un délai de 8 mois et 18 jours et ne peut donc plus bénéficier que d'un délai de 3 mois et 13 jours depuis l'entrée en vigueur le 29 juillet 2023 de la loi du 27 juillet 2023, qui est d'application immédiate [...] et qui a réduit à un an le délai maximal auquel peut prétendre un occupant menacé d'expulsion. »

Au regard de son impact majeur pour les occupants menacés d'expulsion et de son caractère contestable sur le plan juridique, plusieurs avocats soulignent qu'il serait pertinent de remettre en question cette interprétation restrictive en faisant appel d'une décision JEX pour aller en Cour de Cassation si nécessaire. Stratégiquement, certains indiquent également ne plus demander de délais devant le JCP afin de ne pas perdre la possibilité d'obtenir des délais ultérieurement devant le JEX. Cette stratégie n'est cependant pas unanimement partagée, certains autres avocats préférant au contraire s'en remettre aux juges des contentieux de la protection pour requérir des délais, car ces derniers seraient plus enclins que les JEX à prendre en compte la situation des locataires en difficulté et les démarches assurées pour prévenir leur expulsion effective.

À cette difficulté posée par une interprétation juridique stricte, s'ajoute celle posée par la prise en compte des délais « de fait » par certains juges de l'exécution. La notion de « délai de fait » obtenu par l'occupant se réfère à l'appréciation par les JEX de la durée effective de la procédure, notamment à compter de la décision du JCP (y compris la période de la trêve hivernale) voire à la durée effective depuis le congé donné aux locataires en cas de congé pour vente ou pour reprise.

Cette notion de délai de fait apparaissait déjà dans l'exposé des motifs des JEX avant la loi PLOI, en particulier chez les JEX les plus sévères. Par exemple, dans certaines décisions que nous avons étudiées, ils considéraient qu'un délai de fait de 1 an entre le jugement et la date d'audience devant le JEX était déjà un « délai suffisant » et ne motivaient pas davantage leur décision. D'autres prenaient en compte la trêve hivernale dans le décompte de ces délais de fait.

► JEX Paris, 15 juin 2023, 23/80571

« Le 2 septembre 2022, Monsieur G. a signifié à Madame L. un commandement de quitter les lieux, en exécution d'un jugement rendu le 1er juin 2022 par le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Paris. [...] En l'occurrence, il doit être considéré que la demanderesse a déjà bénéficié d'un délai suffisant pour organiser son départ. La demande de délai pour quitter les lieux sera donc rejetée. »

► JEX Paris, 5 février 2024, 23/81234

« Surtout, il doit être relevé que Madame G. aurait dû quitter les lieux au plus tard le 21 février 2023 [...], de sorte qu'en prenant en compte la trêve hivernale dont elle bénéficie jusqu'au 31 mars 2024, la demanderesse aura bénéficié de fait d'un délai pour quitter les lieux depuis le jugement de 16 mois, soit 13 mois supplémentaire par rapport au délai initialement accordé. »

L'échantillon des décisions étudiées ne permet pas d'établir que les JEX s'y réfèrent davantage depuis la nouvelle loi, contrairement aux JCP, qui selon des avocats du réseau ESH, y recourraient plus fréquemment depuis la loi, notamment en cas de congé-vente.

Mais cette notion de délai de fait est bien aujourd'hui l'un des motifs de refus d'octroi de délais ou de limitation des délais octroyés par les JEX. Le juge de l'exécution peut prendre la décision de limiter la durée des délais qu'il va octroyer, considérant que le ménage a déjà profité de délais importants, par exemple grâce à la trêve.

► JEX Paris, 16 octobre 2023, 23/81213

« Ainsi au regard de l'absence de dette locative, du caractère régulier du paiement des indemnités d'occupation et des problèmes de santé rencontrés par Madame W., qui ne lui permettent pas de se reloger dans des conditions normales, il convient de lui octroyer un délai de 5 mois jusqu'au 16 mars 2024, délai limité au vu des délais de fait dont elle a bénéficié. »

Certains juges décident de limiter les délais octroyés, afin que le ménage ne puisse pas profiter de délais de fait plus importants grâce à la trêve hivernale par exemple.

► JEX Paris, 05 avril 2024, 24/80288

« Toutefois, [...] il n'apparaît pas opportun de faire droit à un délai de six mois, qui déboucherait sur une nouvelle trêve hivernale et signifierait un délai réel d'un an. Il sera fait droit à la demande de Monsieur G. dans la limite de quatre mois à compter de la date de la présente décision. »

L'APPRÉCIATION DE LA « BONNE VOLONTÉ » DES MÉNAGES

La bonne volonté peut se définir par le « désir de bien faire, d'être obligeant, serviable ». Le juge de l'exécution doit en tenir compte dans l'appréciation de la situation en vertu de l'article L412-4 du code des procédures civiles d'exécution. Mais comment prouver que l'on fait preuve de bonne volonté ? La bonne foi, quant à elle, est définie juridiquement comme « la croyance qu'a une personne de se trouver dans une situation conforme au droit, et la conscience d'agir sans léser les droits d'autrui ». Elle est censée être présumée. Il n'est pas rare que le juge de l'exécution fasse expressément référence à la « mauvaise foi » d'un ménage pour rejeter une demande de délais. Pour un occupant dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, cette question de bonne volonté et de bonne foi est donc cruciale. S'il ne parvient pas à témoigner de ses efforts vis-à-vis de son logement et de son bailleur, ce dernier peut utiliser cela contre lui en faisant valoir une présumée mauvaise volonté ou mauvaise foi de sa part. Dès la première instance, si la mauvaise foi est par ailleurs retenue par le juge des contentieux de la protection, le ménage peut perdre le bénéfice du délai de deux mois attaché au commandement de quitter les lieux.

Pour venir infléchir ce risque, le ménage dispose de plusieurs leviers. Mais, ceux-ci ne sont pas toujours considérés de la même manière, aboutissant à une grande diversité de positions des JEX à travers leurs décisions.

Des démarches de relogement considérées de manière très hétérogène

Pour prouver sa « bonne volonté », l'occupant entreprend généralement un certain nombre de démarches avec comme objectif principal le relogement.

L'option du relogement dans le parc privé est invisible pour la majeure partie des ménages de notre échantillon, plus encore au vu de l'inflation des loyers en région parisienne. Pour la majeure partie d'entre eux, le logement social reste donc la seule option possible. Certains juges le conçoivent parfaitement, et l'explicitent même dans leurs décisions. Par exemple, dans la décision n°23/80295 du 24 avril 2023, le JEX déclare que « l'accès au parc locatif privé [...] est dès lors fermé » à Madame M., retraitée dont les ressources mensuelles se limitent à 900 €.

Cependant, le JEX peut juger à l'inverse qu'un ménage a les ressources nécessaires pour se reloger dans le parc privé, ou que ses ressources ne l'exemptent pas, à tout le moins, de se positionner sur des annonces dans le parc privé. La décision n°32/80390 du 18 avril 2023 explique ainsi qu'un homme seul « ne justifie [...] pas de bonne volonté dans ses démarches de relogement » car « il ne justifie d'aucune démarche dans le parc privé alors que son salaire [de 1 900 €] le lui permet ». Nous pourrions également

citer la décision n°22/81016 du 30 août 2022 dans lequel il est reproché à un homme seul avec un revenu mensuel de 1 479 € de ne pas justifier l'absence de recherche dans le parc privé, alors que le juge a par ailleurs conscience que ces recherches sont certainement vouées à l'échec.

► JEX Paris, 30 août 2022, 22/81016

« Monsieur [le demandeur] justifie d'autant moins son absence de recherches dans le parc privé que Madame [la défenderesse] produit quant à elle des annonces pour des logements similaires au sien, à des loyers équivalents, notamment un logement de 21 m² à 650 € dans le 3^{ème} arrondissement, soit un logement équivalent au sien. Quand bien même les propriétaires exigent généralement que le locataire ait des revenus de trois fois supérieurs au montant du loyer, cela n'empêche pas Monsieur de proposer sa candidature ni de chercher des mécanismes de cautions ou de garanties, et un propriétaire peut passer outre cette règle. »

La demande de logement social est donc la principale option, et devient la norme. Tous les ménages qui se présentent face au juge de l'exécution ont une demande de logement social en cours. Pour la plupart des ménages suivis à l'ESH, cette demande court depuis déjà plusieurs années, dans certains cas bien au-delà des « délais anormalement longs » définis par le préfet, en fonction des délais d'attente moyens constatés¹⁸.

Malgré son manque d'effet au vu du court laps de temps durant lequel intervient la procédure d'expulsion, la demande de logement social demeure un élément essentiel à présenter au juge. Les JEX se penchent très souvent sur la zone géographique couverte par la demande de logement social présentée. **S'ils l'estiment trop restreinte, cela peut être considéré comme un manque d'effort de la part du ménage dans sa démarche de relogement.**

► JEX Paris, 18 avril 2023, 23/80390

« Or, cette demande est limitée au seul 19^{ème} arrondissement de Paris, sans explications ni justification de cette restriction géographique. »

► JEX Paris, 30 août 2022, 22/81016

« Il convient de relever que sa demande de logement social est limitée à huit arrondissements centraux de Paris, alors que si son activité professionnelle l'empêche de trop s'éloigner, il lui est possible d'élargir sa recherche à tous les arrondissements et à des communes limitrophes tout autant faciles d'accès en transports que Paris intramuros. »

18. La Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement de l'Île-de-France indique sur son site internet que le délai de traitement anormalement long de la demande de logement social est de 6 ans pour un F1, 9 ans pour un F2 ou F3 et 10 ans pour un F4 et plus.

Une démarche peut aussi être remise en question si le juge considère qu'elle a été déposée tardivement au regard des délais de la procédure. Une demande d'accès au logement social réalisée une semaine avant l'audience ne sera pas prise en compte comme preuve de bonne volonté, sauf justification. **Pire, cela pourrait être considéré comme une demande dilatoire en vue de l'audience, preuve de mauvaise foi de la part du requérant.**

► **JEX Paris, 17 avril 2023, 23/80396**

« Monsieur Y. justifie avoir renouvelé sa demande de logement social le 22 mars 2023, celle-ci ayant été déposée pour la première fois le 24 mars 2021, mais il ne démontre aucune autre diligence pour trouver un logement. Ainsi, le recours amiable devant la commission DALO qu'il produit n'est qu'un document rempli par ses soins le 27 mars 2023, soit la semaine précédant l'audience. Il n'est pas justifié que cette demande aurait été reçue par la commission, ni que le dossier envoyé aurait été complet. »

Dans ce cas précis, la résiliation du bail avait été constatée par le juge des contentieux de la protection le 30 juin 2022, soit presque neuf mois avant la première demande de logement social.

En vue d'accélérer les perspectives de relogement concrètes dans le parc social, les locataires dont l'expulsion a été prononcée judiciairement peuvent faire un recours DALO (droit au logement opposable) afin que leur demande de logement soit reconnue prioritaire et urgente. Pour bénéficier du DALO, les ménages doivent en effet se trouver notamment dans une situation particulièrement fragile par rapport au logement. En l'occurrence, c'est le critère « avoir une décision de justice vous expulsant de votre logement, sans relogement »¹⁹ qui est généralement mis en avant auprès de la commission pour obtenir la reconnaissance, bien que certains ménages cumulent plusieurs conditions. Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO doivent être relogés par l'État dans les 6 mois suivant la décision de la Commission de médiation du département (COMED), faute de quoi une procédure peut être engagée devant le tribunal administratif pour faire condamner l'État à les reloger sous astreinte. Le manquement de l'État à son obligation de relogement sur un temps plus long (des mois voire des années) ouvre par la suite une voie de recours en indemnisation du préjudice subi du fait de sa carence.

Au sein de notre échantillon, vingt-neuf ménages (69 %) ayant fait un recours DALO ont pu être identifiés. Parmi eux, 59 % ont été déclarés prioritaires, 31 % sont en attente de réponse et 10 % ont vu leur demande rejetée par la commission. Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO se sont vu octroyer des délais dans 35 % des cas. Les ménages en attente de la décision de la commission

de médiation DALO ont bénéficié de délais dans 44 % des cas. Enfin aucun ménage dont la demande DALO avait été rejetée par la commission n'a obtenu de délai.

Les ménages sans démarche de reconnaissance prioritaire DALO connue (en tous les cas non mise en avant dans le jugement) ont obtenu des délais dans 46 % des cas.

Deux hypothèses peuvent être faites.

Le juge peut estimer que le DALO assure aux ménages une solution rapide de relogement car l'État a une obligation de relogement dans un délai de 6 mois. Il n'y aurait donc pas lieu d'accorder des délais puisque le relogement est censé intervenir rapidement. Néanmoins, aucune décision de notre échantillon ne l'évoque et les avocats interrogés estiment que ce raisonnement tendrait à disparaître.

À l'inverse, le JEX peut aussi considérer qu'une démarche DALO est peu efficace. Avec une croissance significative de la population en situation de précarité par rapport au logement, la reconnaissance DALO concerne depuis quelques années de plus en plus de personnes. Face à l'allongement des procédures et le manque de logements sociaux mis à disposition, la reconnaissance DALO perd en efficacité et devient une solution à long terme.

Lorsque la demande de logement social des ménages est reconnue urgente et prioritaires depuis 2016, nous pouvons comprendre que la démarche perde en crédibilité auprès des juges.

► **JEX Paris, 11 juin 2024, 24/80556**

« Il atteste également s'être inscrit dans une démarche active de relogement comme en témoigne la décision de la commission DALO du 1er décembre 2016 le reconnaissant prioritaire et devant être logé d'urgence [...]. »

D'autres démarches en vue d'un relogement dans le parc social semblent plus valorisées par les JEX, par exemple la prise de contact avec des associations ou des candidatures en résidence sociale.

► **JEX Paris, 18 juin 2024, 24/80564**

« L'assistante sociale note également ses démarches auprès du CASVP pour les logements seniors, demande qui pourra être effective en janvier 2025 car il aura 3 années d'ancienneté à Paris et qui sera aidée par le droit à l'aide sociale aux personnes âgées à laquelle il aura droit en décembre. Ainsi, la situation de Monsieur S. pourrait se débloquer fin 2024/début 2025. »

19. Direction de l'information légale et administrative. « Droit au logement opposable (Dalo) : faire valoir son droit à un logement ». *service-public.fr*, octobre 2023.

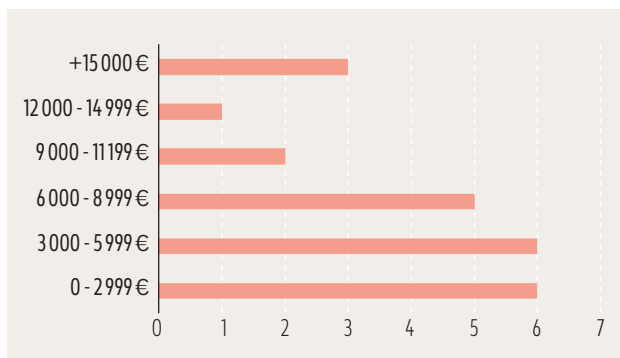
La réduction du préjudice financier au cœur de la décision

L'enjeu financier est au cœur de la procédure d'expulsion. Dans notre échantillon, l'expulsion d'un ménage sur deux a été ordonnée par le juge des contentieux de la protection à cause d'un arriéré locatif. Les impayés ont un poids considérable dans la prise de décision du JEX.

Dans notre panel, vingt-trois ménages (55 %) présentent une dette lors du passage face au juge de l'exécution. Elles vont de 20 € à 60 000 €, avec une moyenne de 9 404 € et une médiane de 5 975 €.

DISTRIBUTION DES VOLUMES DE DETTE

source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.



Contrairement à ce que l'on pourrait penser, avoir une dette n'est pas punitif en soi. 48 % des ménages avec une dette obtiennent des délais auprès du juge de l'exécution. Et ce ne sont pas des dettes particulièrement plus faibles : en moyenne 7 913 €.

Les démarches réalisées en vue d'apurer la dette sont particulièrement appréciées par le juge de l'exécution. Même si l'arriéré locatif n'est pas remboursé dans son intégralité, le JEX voit à travers l'effort financier assuré, une excellente preuve de « bonne volonté » qui aboutira plus facilement à l'octroi de délais.

► JEX Paris, 13 juin 2024, 24/80661

« [Le] décompte arrêté par le jugement d'expulsion au mois d'octobre 2023 [faisait] apparaître une dette d'un montant de 9 161,23 €. En effet, selon le décompte versé, au 1er juin 2024, la dette a diminué et s'élève au montant de 7 278,43 € de sorte que non seulement les indemnités d'occupation sont réglées mais Monsieur C. a également commencé à rembourser l'arriéré locatif. »

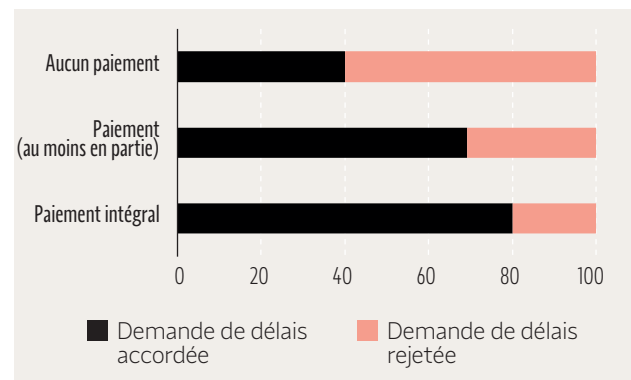
Du point de vue des JEX, le dépôt d'un dossier de surendettement ou d'une demande d'aide au fonds de solidarité pour le logement (FSL) témoignent des efforts de l'occupant dans l'apurement de sa dette, bien que cela ne réduise pas forcément le préjudice financier subi par le bailleur. Ainsi, le maintien dans le logement pendant quelques mois supplémentaires affectera moins le propriétaire, et le juge sera plus enclin à octroyer des délais.

Pour autant, le remboursement de la dette n'est pas un pré-requis. Des délais ont été octroyés à des ménages qui n'avaient pas remboursé la moindre partie de la dette.

Les JEX du tribunal judiciaire de Paris semblent accorder une bien plus grande importance au paiement des indemnités d'occupation. Les ménages qui paient les indemnités, au moins en partie, obtiennent des délais de la part du JEX dans 69 % des décisions. Pour ceux qui paient les indemnités d'occupation dans leur intégralité, le taux d'octroi de délais est de 80 %.

OCTROI DE DÉLAIS EN FONCTION DU PAIEMENT DES INDEMNITÉS D'OCCUPATION (EN %)

source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.



Le JEX fait du paiement des indemnités une importante preuve de « bonne volonté », voire de bonne foi, le plaçant au cœur de ses décisions. L'occupant peut rapidement être jugé ne pas l'être s'il n'effectue pas les paiements dans leur intégralité ou dans les temps impartis sans le justifier par la suite. D'autant plus s'il dispose de ressources jugées suffisantes pour les régler correctement et dans les temps.

Dans la décision n°23/80390 du 18 avril 2023, Monsieur B. dispose ainsi de 1 900 € mais ne règle ni l'indemnité d'occupation de 404,93 €, ni la mensualité de 104 € fixée pour que Monsieur puisse apurer sa dette.

► JEX Paris, 18 avril 2023, 23/80390

« Or, la dette s'élève à 5 343,49 € selon le décompte du 3 avril 2023 et que Monsieur B. paie très irrégulièrement ses indemnités d'occupation. En effet, les indemnités d'occupation et la mensualité de 104 € ont été payées pour mars et avril 2023, mais les paiements sont partiels avant cette date et la dette a augmenté depuis le jugement. [...] »

L'ensemble de ces éléments (impayés chroniques, précédente procédure, augmentation de la dette malgré un salaire largement suffisant) ne démontrent pas une bonne foi de Monsieur B. dans l'exécution de ses obligations. »

Cependant, l'obtention de délais n'est pas subordonnée au paiement des indemnités d'occupation définies par le juge des contentieux de la protection. Ainsi, nous pouvons observer plusieurs décisions où des délais ont été octroyés malgré une augmentation de la dette.

Si le non-paiement des indemnités d'occupation est dûment justifié auprès du juge de l'exécution, ce dernier peut juger que cela ne relève pas d'une preuve de « mauvaise volonté ». Ainsi, la décision n°23/80536 du 9 juin 2023 ne met pas en cause un couple car leurs ressources sont inférieures au loyer, les empêchant de payer leur loyer tout en ayant un reste à vivre suffisant pour eux et leur enfant.

► JEX Paris, 09 juin 2023, 23/80536

« À cet égard, la commission de surendettement des particuliers de Paris avait, le 11 mai 2023, retenu une mensualité à zéro face à un budget dont les charges étaient plus élevées que les ressources. Ainsi le non-paiement des indemnités d'occupation ne démontre pas une mauvaise volonté de la part de la demanderesse. »

L'APPRÉCIATION DES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES

Il appartient toujours aux ménages de prouver les difficultés qu'ils rencontrent pour fonder une demande de délais, faute de quoi leur demande sera rejetée. Pour cela, ils doivent mettre en lumière leur situation et les risques que pourrait faire peser une expulsion sur cette dernière.

De son côté, le JEX est chargé d'estimer la spécificité de la situation des ménages menacés d'expulsion, et accorder des délais en conséquence. Cette charge est laissée à son appréciation. Pour autant, il peut s'appuyer sur le code des procédures civiles d'exécution qui indique quelques pistes à explorer pour saisir la mesure de ces spécificités : « l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune ».

Juger de l'état de santé

Avec 55 % des ménages (23 ménages sur 42) qui justifient avoir un problème médical, **l'état de santé est de loin le critère le plus fréquemment invoqué par ceux qui saisissent le juge de l'exécution. Avec une efficacité relative par rapport à l'octroi de délais puisque seulement 35 % des ménages présentant un problème de santé justifié par un certificat médical obtiennent des délais.**

	Problème de santé	Aucun problème de santé	Non renseigné	TOTAL
Délais	8	8	3	19
Aucun délai	15	7	1	23
TOTAL	23	15	4	42

Une grande partie de ces ménages souffrent de troubles physiques. Pour certains, ce sont les séquelles d'un accident de travail, pour d'autres les effets d'une maladie chronique comme le diabète. Un certain nombre d'entre eux vivent avec des handicaps lourds, avec des taux d'incapacité supérieurs à 50 %. Ils peuvent bénéficier d'aides de la part de l'État comme la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé ou la prestation de compensation du handicap. Trois des ménages de notre échantillon bénéficient des allocations aux adultes handicapés.

Nous relevons aussi des cas de troubles du neurodéveloppement ou psychiatriques allant de la dépression chronique aux troubles bipolaires, en passant par des troubles déficitaires de l'attention avec ou sans hyperactivité (TDAH) et des troubles autistiques. Ils se révèlent tout aussi invalidants que des handicaps physiques, bien qu'ils n'amènent pas aussi facilement à des dispositifs d'aide comme la Prestation de compensation du handicap²⁰.

Qu'ils soient physiques ou psychiques, ces problèmes de santé ont tous un impact significatif sur la vie du locataire, son insertion sociale et professionnelle, et sont parfois à l'origine même de la procédure d'expulsion.

Pour les demanderesses et les demandeurs, la difficulté est de faire valoir l'incidence d'un état de santé dégradé auprès du juge de l'exécution. Pour ce faire, le certificat médical est le moyen privilégié. Et son absence peut être particulièrement réhabilitaire. Nous pourrions par exemple citer le cas de Madame B. (décision JEX Paris, 5 avril 2024, 23/81724) qui a arrêté de payer son loyer à la suite d'une chute soudaine de revenus liée à un burn-out et des troubles dépressifs.

► JEX Paris, 09 juin 2023, 23/80536

« À cet égard, la commission de surendettement des particuliers de Paris avait, le 11 mai 2023, retenu une mensualité à zéro face à un budget dont les charges étaient plus élevées que les ressources. Ainsi le non-paiement des indemnités d'occupation ne démontre pas une mauvaise volonté de la part de la demanderesse. »

Extrait du résumé de la situation de Madame B.

Suite à une grave dépression (2019) et à un divorce (avril 2021), Madame B n'est pas parvenue à poursuivre le paiement du loyer. Madame a donc été assignée en expulsion. Madame semble en grande détresse. Elle confie avoir dirigé autrefois deux sociétés mais a cessé son activité suite à un burn-out en 2019. Elle n'a jamais réussi à reprendre le travail. Elle va engager un suivi au sein d'un centre médico-psychologique. Elle a un traitement qu'elle ne prend pas régulièrement. Elle a été diagnostiquée bipolaire depuis 25 ans mais a toujours eu du mal à accepter ce diagnostic.

20. Leguay, Denis. *Mission PCH, rapport remis à la secrétaire d'État chargée des personnes handicapées, Mme Sophie Cluzel, et au ministre des solidarités et de la santé, M. Olivier Véran*. Juillet 2021.

Cependant, elle n'a pu fournir aucun justificatif en dehors de bulletins d'hospitalisation peu détaillés. Par conséquent, le JEX décide de ne pas les prendre en compte et ne les cite même pas dans sa décision. Seuls les certificats dûment établis et détaillés font autorité en la matière. Mais, tous les certificats ne se valent pas. Selon certains avocats et professionnels de terrain engagés aux côtés des ménages en difficulté, il existerait une hiérarchie implicite. Un certificat délivré par un médecin généraliste aurait moins de poids qu'un certificat délivré par un spécialiste ou un praticien hospitalier.

Pour autant, cette « hiérarchie » compte moins, en soi, que la complétude du certificat médical. Selon une autre avocate interviewée dans le cadre de cette note, « un certificat de médecin généraliste **très circonstancié** aura plus de poids qu'un certificat de spécialiste vague ».

Le manque de détail sur l'état de santé du locataire est préjudiciable. Ainsi, dans la décision n°23/81242 du 20 septembre 2023, le juge de l'exécution rejette la demande de délais de Madame N. alors que celle-ci avait fourni un certificat de son médecin traitant statuant qu'il était « impossible pour elle d'envisager actuellement une expulsion et en particulier un relogement qui serait loin de ses centres actuels ».

► **JEX Paris, 20 septembre 2023, 23/81242**

« Selon le certificat d'un médecin de ville en date du 14 juin 2023, elle présenterait des problèmes sérieux médicaux (sic) ; ces pièces n'établissent aucune difficulté de santé particulière. »

Le juge observe que le certificat ne précise pas les problèmes de santé dont souffre la locataire et déclare que « les pièces n'établissent aucune difficulté de santé particulière ».

Selon l'un des chargés de mission de l'ESH, ce laconisme relève moins de la responsabilité du ménage que de celle des praticiens, réticents à l'idée d'être trop exhaustifs au nom du secret médical ou par peur de trop engager leur diagnostic.

Mais la reconnaissance d'un état de santé fragile ne suffit pas, à lui-seul, à justifier l'octroi de délais pour l'expulsion. Ainsi, nous pourrions citer la décision n°24/80194 du 4 avril 2024 qui refusait des délais à Monsieur B. âgé de 91 ans, hospitalisé en urgence à plusieurs reprises en 2023, tout en prenant en compte la préconisation de maintien à domicile exprimée par son médecin traitant.

► **JEX Paris, 04 avril 2024, 24/80194**

« Monsieur B. justifie par certificat médical du 14 mars 2024 que son médecin traitant a préconisé le maintien à domicile au regard de son état de santé qui a nécessité plusieurs passages aux urgences en 2023. [...] Sa demande de délais pour quitter les lieux sera rejetée. »

Ce monsieur occupait ce logement depuis 1936 et faisait l'objet d'une expulsion suite à la délivrance d'un congé vente. Il avait entrepris diverses démarches afin d'accéder à un logement social ou à une résidence autonomie gérée par la Ville de Paris. Le juge a néanmoins considéré que ces actions avaient été entreprises trop tardivement au regard de la date de résiliation du bail prononcée par le juge des contentieux de la protection. Il a estimé en outre que ses pensions de retraite lui permettaient d'accéder au parc privé et qu'il ne démontrait pas que sa résidence secondaire était inadaptée à sa situation et trop éloignée de centres de soin.

Et même lorsque des délais sont accordés, ils restent limités. Par exemple, la décision n°24/80480 du 28 mai 2024 rapporte la situation de Madame O. Mise sous curatelle, elle souffre d'une neuropathie évolutive qui la handicape lourdement, et est en attente d'un procès pour viol où elle témoignera en tant que victime. La « bonne volonté » de l'occupante est même reconnue. Pourtant, le juge de l'exécution n'a accordé que quatre mois de délais.

► **JEX Paris, 28 mai 2024, 24/80480**

« Dès lors et malgré l'ancienneté du jugement et la qualité de propriétaire particulier du défendeur, il convient de relever l'état de santé précaire de Madame O., ses efforts de réinsertion, sa prise en charge administrative, financière et sociale, le règlement à bonne date des indemnités d'occupation assuré par son curateur renforcé, des démarches actives de relogement qu'elle a entreprises, sa bonne volonté dans l'exécution de ses obligations contractuelles et la perspective d'un procès d'assises en septembre dans lequel elle sera entendue comme victime, il y a lieu de lui octroyer exceptionnellement un délai pour quitter les lieux qui sera néanmoins limité à 4 mois. »

Cette situation illustre une autre problématique importante dans le cadre de l'analyse des décisions du juge de l'exécution : l'amplitude de l'appréciation des difficultés et des vulnérabilités rencontrées par les ménages. Nous pouvons par exemple comparer cette décision du 28 mai 2024 avec la décision n°24/80661 du 13 juin 2024, où le demandeur Monsieur C. présente un profil similaire si ce n'est sur la question de la situation médicale. Et malgré cette différence majeure entre les deux ménages, ils obtiendront respectivement quatre et trois mois de délais.

COMPARATIF

DES SITUATIONS DES MÉNAGES CONCERNÉS PAR LES DÉCISIONS N°24/80480 DU 28 MAI 2024 ET N°24/80661 DU 13 JUIN 2024

Madame O. (28 mai 2024, 24/80480)

- Ménage d'une seule personne avec 1 303,37 € de revenu.
- *Neuropathie évolutive invalidante.*
- Logement loué dans le parc privé auprès d'un particulier qui ne justifie pas d'un préjudice majeur.
- Procédure d'expulsion motivée par un arriéré locatif de 8 963,61 €. En première instance, résiliation de bail sans délais de grâce.
- Depuis, suivi par ADH et reprise du paiement intégral des indemnités d'occupation. Pas de DALO.

Monsieur C. (13 juin 2024, 24/80661)

- Ménage d'une seule personne avec 1 700,00 € de revenu.
- *Aucun problème de santé notable.*
- Logement loué dans le parc privé auprès d'un particulier qui ne justifie pas d'un préjudice majeur.
- Procédure d'expulsion motivée par un arriéré locatif de 9 161,23 €. En première instance, résiliation de bail sans délais de grâce.
- Depuis, suivi par ADH et reprise du paiement intégral des indemnités d'occupation. Pas de DALO.

L'état de santé du demandeur ou de la demanderesse est donc apprécié de manière très différente en fonction des JEX.

L'influence de la composition familiale

A priori la composition familiale du ménage menacé d'expulsion est une donnée capitale. Le juge de l'exécution ne prendra pas la même décision selon qu'il s'agisse d'une famille avec enfants mineurs ou d'une personne seule retraitée.

Il s'intéresse évidemment aux ressources économiques des ménages, et aux efforts déployés par chacun de ses membres pour participer au paiement régulier du loyer. La décision n°24/80556 du 11 juin 2024 reproche ainsi à un couple avec trois enfants dont deux mineurs, et dont le père est reconnu travailleur handicapé, de ne pas justifier de l'inactivité de la mère au foyer et du fils (alors que ce dernier fournit une pièce justifiant de l'existence d'un dossier social étudiant à son nom).

► JEX Paris, 11 juin 2024, 24/80556





« Ce montant est donc insuffisant pour lui permettre de se reloger dans le parc privé, avec son épouse et leurs trois enfants, mais il convient de relever que l'épouse de Monsieur H. est en capacité de travailler pour augmenter le revenu de la famille et qu'il n'est pas justifié de la situation de l'enfant aîné de la famille qui est majeur et peut donc également travailler ou suivre des études. »

Selon certains avocats, le juge de l'exécution s'intéresserait moins à la situation familiale des ménages qui se présentent face à eux, qu'à leur situation financière.

Néanmoins, lorsque nous regardons les cas étudiés, nous constatons que les ménages constitués d'une seule personne se voient octroyer des délais moins souvent que la moyenne, puisqu'ils n'en obtiennent que dans 39 % des cas contre 45 % en moyenne. En revanche, 54 % des ménages avec enfant obtiennent des délais. Avec 63 % de demandes de délais acceptés, les familles monoparentales dont la tête de famille est une femme de notre échantillon, ont le meilleur taux d'octroi.

Cela paraît cohérent au regard de la particulière précarité des familles monoparentales, en particulier celles dont la tête de famille est une mère, très documentée²¹. Elles sont plus exposées à la pauvreté, au chômage et de ce fait à l'expulsion, d'où leur large représentation dans notre échantillon où elles représentent presque un ménage sur cinq. Ainsi deux tiers des familles monoparentales obtiennent des délais avec une moyenne de 7,4 mois.

DURÉE MOYENNE DES DÉLAIS ACCORDÉS EN FONCTION DES TYPES DE MÉNAGE

 Couple avec enfant	2,3 mois
 Homme seul	2,7 mois
 Femme seule	5,5 mois
 Famille monoparentale	7,4 mois

21. Lanseman, Oriane. « Une analyse socioéconomique de la pauvreté laborieuse des mères seules. Définitions et précisions des catégories mobilisées ». Université de Lille, 2021. Récompensé par le Premier Prix Jeunes chercheurs CNAF 2021.

► JEX Paris, 03 mai 2024, 24/80482

« Ainsi, au regard de la bonne volonté manifestée par Mme G. dans l'exécution de ses obligations et compte tenu de la composition familiale (mère élevant seule 2 enfants scolarisés dont un mineur), il convient de lui octroyer un délai de 6 mois pour quitter les lieux, soit jusqu'au 2 novembre 2024 inclus. »

Plus généralement, le fait d'avoir un enfant à charge semble avoir un impact sur l'octroi de délais par le juge de l'exécution. Et cet effet semble accru lorsque les enfants sont mineurs et scolarisés. Si les ménages au sein desquels au moins un des enfants est mineur n'obtiennent pas plus fréquemment de délais, ils obtiennent toutefois des délais en moyenne plus longs (8 mois contre seulement 5,7 mois pour les ménages où les enfants sont majeurs si l'on compare les situations concernées étudiées).

La différence de délais accordés selon les ménages avec ou sans mineur pourrait s'expliquer par l'argument de la scolarisation. Une expulsion en milieu d'année scolaire pourrait impacter négativement le parcours pédagogique de l'enfant, en le forçant à changer d'école en cours de route. Ce potentiel dommage est généralement avancé par le locataire pour repousser l'expulsion après la fin de l'année scolaire.

► JEX Paris, 05 avril 2024, 23/81724

« [La demanderesse] souligne que sa fille est scolarisée en classe de 5e à proximité de son logement et qu'il est important qu'elle puisse finir son année scolaire dans de bonnes conditions. »

L'APPRÉCIATION DE LA SITUATION DU BAILLEUR

La situation du bailleur est un autre élément crucial pour étudier la demande de délais dans le cadre d'une procédure d'expulsion. Le juge est censé, selon le code des procédures civiles d'exécution, étudier la « situation respective » de l'occupant et du bailleur, y compris leur « situation de fortune ». Si nous avons déjà beaucoup évoqué l'état financier des locataires, nous avons peu parlé de celui des propriétaires. Pour cause, la situation du bailleur est évoquée dans seulement douze décisions sur quarante-deux, soit 28,6 % d'entre elles, et se limite généralement à quelques lignes peu détaillées.

Lorsque la situation du bailleur est citée dans la décision, l'occupant obtient des délais dans 58 %. Il semble donc que l'évocation de la situation intervient généralement en faveur de l'octroi de délais puisque les décisions ont tendance à être plus favorables aux occupants menacés d'expulsion.

Nous évoquions plus haut dans cette note la question essentielle du paiement des indemnités d'occupation, et s'il y en a, des mensualités en vue d'un apurement de la dette. Le juge de l'exécution peut être plus clément s'il considère que le préjudice financier subi par le propriétaire n'est pas jugé trop important ou qu'il est « contenu », ou s'il considère la qualité de multipropriétaire du bailleur.

► JEX Paris, 14 juin 2023, 23/80479

« L'arriéré locatif est de l'ordre de 12 000 €, de sorte qu'il a plus que doublé depuis l'examen de la situation par le juge des contentieux de la protection, qui l'avait fixé à quelque 5 000 €. [...] »

Monsieur V. ne produit pas de pièces relatives à sa propre situation financière, mais il résulte du jugement dont l'exécution est poursuivie qu'il est propriétaire de plusieurs appartements dans l'immeuble en cause.

En considération de l'ensemble de ces éléments d'appréciation, il convient d'octroyer à Madame D. un délai pour quitter les lieux, suivant les modalités précisées au dispositif pour prévenir toute aggravation de la situation financière du propriétaire. »

La mise en avant du statut de multi-propriétaire dans l'exemple ci-dessus permet à la partie demanderesse de « relativiser » le préjudice financier dont souffre le bailleur, et ainsi d'obtenir davantage de délais de la part du juge. D'où l'intérêt de demander systématiquement un extrait de la matrice cadastrale du bailleur en vue de l'audience.

Dans des cas plus rares, de petits propriétaires particuliers opposent leur propre précarité à celle des ménages, pour contester l'octroi de délais.

► JEX Paris, 05 février 2024, 23/81234

« [La bailleuse] indique que la demanderesse aurait dû libérer les lieux depuis le 1er octobre 2021 [...] et que la vente du bien occupé lui est nécessaire pour subvenir à ses propres besoins, étant elle-même dans une situation financière fragile. »

Dans le cas de congé vente ou de congé reprise, ils invoquent généralement un besoin financier qui ne leur permet pas de supporter davantage d'impayés. Cependant, ces besoins sont rarement étayés, et quelques juges n'hésitent pas à le faire remarquer dans leurs décisions.

► **JEX Paris, 25 septembre 2023, 23/81180**

« Les défendeurs ne justifient pas d'une nécessité de vendre leur bien à court terme. »

► **JEX Paris, 13 juin 2024, 24/80661**

« Quant à la situation de Monsieur et Madame O., il convient de relever que s'ils justifient de leur âge avancé, ni les problèmes de santé allégués ni le projet d'entrée en EHPAD évoqué ne sont corroborés par des pièces justificatives. Surtout, Monsieur C. limite sa demande de délai à trois mois de sorte que cette demande ne fait pas obstacle au projet évoqué. Enfin, il convient également de souligner qu'ils ne subissent pas de préjudice financier dans la mesure où Monsieur C. règle les indemnités d'occupation et a même commencé à rembourser l'arriéré locatif malgré de faibles revenus. »

Les difficultés du bailleur sont davantage prises en compte lorsqu'elles impliquent un congé pour reprise du logement dans l'optique d'y vivre. Cette nécessité est souvent liée à une rupture de la trajectoire socio-économique : un divorce, une soudaine chute de revenus, l'irruption d'un grave problème de santé.

► **JEX Paris, 20 septembre 2023, 23/81242**

« Mme M. et M. D. vivent sur le même palier que Mme N. dans un logement constitué d'une pièce unique, ainsi qu'il résulte d'un constat dressé par M. S., commissaire de justice, dépourvu de salle de bain ; ils hébergent leur fils âgé de 40 ans, handicapé à 80 % ainsi qu'il résulte de sa carte d'invalidité ; ils exposent avoir besoin de reprendre le logement occupé par Mme N. pour le réunir au leur. »

Dans ces cas-là, l'octroi de délais à l'occupant par le JEX semble peu envisageable.

► **JEX Paris, 24 avril 2023, 23/80295**

« Ils expliquent que Monsieur M. [le bailleur] a aujourd'hui un besoin impérieux de reprendre possession du logement, qu'il a acquis avec son frère le 7 novembre 2019, pour s'y loger car il vit actuellement chez ses parents avec son épouse et que la situation commence à s'en trouver conflictuelle. »

La précarité du bailleur primera sur celle de l'occupant, même si ce dernier justifie également d'une situation fragile. Tout en tenant compte des éléments présentés par la demanderesse ou le demandeur, le juge de l'exécution invoquera la prévalence du « droit à disposer de son bien » en faveur du bailleur, qui se trouve dans une position précaire.

► **JEX Paris, 11 juin 2024, 24/80556**

« Ainsi, malgré la composition familiale et la présence d'enfants mineurs, malgré l'état de Monsieur H., malgré l'absence de dette locative et les nombreuses démarches de relogement, son maintien dans les lieux se ferait nécessairement au détriment de la gérante de la SCI R. qui se voit privée du droit à disposer de son bien et qui est contrainte de supporter seule les difficultés de relogement de Monsieur H., alors qu'elle justifie de son besoin de récupérer le logement pour y faire vivre sa gérante et sa fille, au vu de la diminution des ressources de la première. »

Le juge de l'exécution peut également mettre en avant la bonne volonté manifestée par le bailleur, par exemple l'acceptation d'un effacement de la dette. Si le JEX considère en plus que l'occupant ou l'occupante a fait preuve de mauvaise volonté, il pourra refuser la demande de délais, et l'assortir d'une condamnation à payer les frais à travers l'article 700.

► **JEX Paris, 17 octobre 2023, 23/81236**

« Ainsi, malgré la situation financière, sociale, professionnelle et familiale difficile de Madame F. et malgré sa bonne volonté dans ses recherches de relogement, il convient de prendre en compte les larges délais de fait et judiciaires dont elle a déjà bénéficié, l'absence d'exécution de ses obligations, la présence d'une dette locative malgré un précédent effacement accepté par la propriétaire et la situation de la propriétaire personne privée qui a besoin de récupérer le logement pour le vendre et qui n'a pas à supporter et assumer les conséquences des difficultés sociales de Madame F. [...]

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Madame S. les frais exposés dans le cadre de la présente instance et Madame F. sera condamnée à lui payer la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile. »

QUE RETENIR DE CETTE ÉTUDE ?

Sans doute, d'abord, que les décisions rendues par le juge de l'exécution demeurent sévères pour les locataires parisiens menacés d'expulsion, quel qu'en soit le motif. À ce stade et à l'aune des décisions analysées dans le cadre de ce travail, cette « mise en perspective » par rapport à l'étude conduite en 2010 (pour rappel, 41 % des décisions accordaient des délais en 2010 contre 43 % en 2024) ne permet pas de valider un infléchissement des décisions prises.

Il est par ailleurs impossible à ce stade, à l'aune du nombre de décisions étudiées et du manque de recul suffisant, d'apprécier les « effets » de la loi du 27 juillet 2023. La décision prise néanmoins par le juge de l'exécution en date du 8 novembre 2023²² est particulièrement dure. Elle pose en effet les principes de non renouvellement du délai d'un an susceptible d'être accordé par le juge de l'exécution saisi et d'imputation des délais précédemment accordés par le juge des contentieux de la protection.

Si nous percevons également les éléments pris en compte par les magistrats et leur « hiérarchisation » pour accorder ou non des délais, dégager et partager une « doctrine » s'avère impossible : la disparité des appréciations faites entre les magistrats, « toute chose égale par ailleurs » est un autre point saillant qu'il convient de poser ici. Elle témoigne certes d'une capacité à prendre en compte les spécificités de chaque situation... mais rend complexe l'analyse des chances de succès des recours faits.

L'impression domine que le juge étudie d'abord l'éventuel préjudice subi par le bailleur, puis la « bonne volonté » de l'occupant, sa composition familiale, et dans un dernier temps, ses difficultés particulières, celles-ci étant davantage examinées à titre subsidiaire, comme des éléments additionnels en faveur de délais, plutôt que comme des éléments centraux dans la décision du juge.

Cette priorité donnée à la situation du bailleur peut être légitime lorsqu'elle est justifiée comme dans certaines décisions, mais elle ne devrait pas devenir la norme face à des ménages pour qui l'expulsion serait probablement synonyme de mise à la rue. Cette hiérarchie implicite dans la prise de décision est renforcée par l'appréciation très hétérogène de la bonne volonté des ménages. Clémentine parfois, étroite souvent, cette amplitude accentuée d'autant plus le sentiment d'incompréhension que l'on peut ressentir face à certaines décisions.

Sur la forme enfin, l'absence ou la très faible motivation de certaines décisions du JEX interpellent également, et rendent leur compréhension et leur éventuelle contestation particulièrement difficiles pour les justiciables.

ET LA SUITE ?

Il y aurait un intérêt évident à renforcer cette analyse en accédant à l'ensemble des décisions prises par les JEX, sinon à un plus grand nombre, et aux données dédiées sur l'ensemble du territoire afin de les comparer, capitaliser sur des enseignements plus fins susceptibles d'être apportés, et poursuivre, sur la base de ce travail objectif, des échanges et des réflexions entre acteurs chargés de la prévention des expulsions et professionnels judiciaires. Il nous semble en outre urgent et important de prendre davantage en considération dans la balance la situation de précarité et les difficultés particulières des ménages menacés d'expulsion.

Dans l'attente, nous livrons ici quelques recommandations aux locataires, de bon sens, susceptibles de favoriser l'accord de délais des locataires en difficulté devant le JEX.

22. JEX Paris, décision du 8 novembre 2023 n°23/81428, susmentionnée dans la note p. 18 « La notion de délais renouvelables pourrait être comprise soit comme autorisant le juge à prendre successivement plusieurs décisions d'octroi de sursis à expulsion, chacune de la durée maximale prévue par la loi, soit comme n'autorisant le juge à octroyer à plusieurs reprises des délais pour quitter les lieux à l'occupant que dans la limite cumulée de la durée maximale prévue par la loi. La jurisprudence de la Cour de cassation n'éclaire pas cette question, qui considère qu'en octroyant un délai pour quitter les lieux, le juge exerce un pouvoir discrétionnaire, exclusif de son contrôle (2e Civ 20 janvier 2011, 3e Civ, 13 novembre 2002, 2e Civ, 15 avril 2010 (...)). Il convient, compte tenu de la rédaction des articles L.412-3 et L.412-4 précités et des objectifs poursuivis par cette législation, de retenir que les délais pouvant être octroyés à l'occupant pour quitter les lieux ne peuvent, cumulés, excéder la durée maximale prévue par la loi, soit désormais un an (JEX Paris, 25 septembre 2023, 23/81078). »

PRÉCONISATIONS

ENVERS LES LOCATAIRES EN VUE D'UNE AUDIENCE FACE AU JUGE DE L'EXÉCUTION POUR UNE DEMANDE DE DÉLAIS DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION

- **Déposer le recours DALO** et renouveler la demande de logement social le plus tôt possible après la signification de la décision d'expulsion par le JCP, afin que le JEX ne puisse pas reprocher une démarche engagée tardivement.
- **Prendre contact avec une association** dans les meilleurs délais, pour obtenir un suivi sociojuridique et le faire valoir comme élément nouveau auprès du JEX.
- **Engager des recherches de logement dans le parc privé** (même si celles-ci ont peu ou pas de chances d'aboutir) et produire des pièces pouvant justifier de ces recherches (extrait de discussion avec des bailleurs, des agences, etc.).
- **Élargir autant que possible la zone géographique de demande de logement social** : l'intégralité des arrondissements parisiens, ainsi que les villes limitrophes, voire au-delà idéalement.
- **Déposer des candidatures en vue d'un relogement en résidence sociale ou en logement intermédiaire** (même si elles n'ont pas vocation à aboutir), qui pourront démontrer une bonne volonté de la part du ménage.
- **Limiter l'augmentation de la dette** en payant les indemnités d'occupation aussi régulièrement que possible, au moins partiellement, si et seulement si le reste à vivre est suffisamment important.
- **Engager des démarches en vue de l'apurement ou l'effacement de la dette** quand elle existe (par exemple par la constitution d'un dossier de surendettement, la sollicitation d'un dossier FSL), afin d'attester des efforts fournis pour atténuer le préjudice du bailleur. Si la dette venait à augmenter, fournir des pièces justifiant pourquoi des impayés ont pu se produire.
- **Ne pas hésiter à demander au médecin** (praticien généraliste, spécialiste ou hospitalier) **un certificat de santé circonstancié et exhaustif** afin de le fournir au dossier en vue de l'audience. Pour rappel, le secret médical ne tient pas si c'est le patient qui en fait la requête puisque seul le patient peut délier le médecin de son obligation de secret médical.
- **Justifier de la situation de chacun des membres du ménage**, en particulier les majeurs, en fournissant des pièces administratives (certificats de scolarité, fiches de paie, indemnités chômage, justificatif de recherches d'emploi), afin de démontrer l'effort fourni par l'ensemble du ménage.
- **Obtenir autant d'informations que possible sur la situation du bailleur** en demandant un extrait de sa matrice cadastrale ou son avis d'imposition, pour essayer de relativiser le préjudice financier dont il souffre.
- **Étudier et interroger le caractère urgent pour le bailleur de reprendre le logement** au regard des raisons qu'il invoque face au JEX.

- Atelier parisien d'urbanisme. « Les chiffres du logement social à Paris, en 2022 », septembre 2023 et « Les derniers chiffres du logement social à Paris », juin 2024.
- Begtas, Elian, Amandine Bruneau, Zoïa Guschlbauer, Guillaume Navarro, et Eva Niederlander. « Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? Des trajectoires de vie fragilisées ». Les cahiers du logement. Paris, France: Fondation Abbé Pierre, 2022.
- De Schutter, Olivier, et Christophe Robert. « Le mal-logement et la pauvreté n'ont pas leur place dans le code pénal ». *Le Monde*, 26 juin 2023.
- Direction de l'information légale et administrative. « Droit au logement opposable (Dalo) : faire valoir son droit à un logement ». *service-public.fr*, octobre 2023.
- Fédération des acteurs de la solidarité. « Note d'éclairage sur la circulaire de sortie de trêve hivernale », juin 2024.
- Fondation Abbé Pierre. « Fin de la trêve hivernale : la Fondation inquiète ». *fondation-abbe-pierre.fr*, 27 mars 2024.
- INSEE. « Pauvreté selon le type de ménage et le seuil - Données annuelles de 1996 à 2021 », 14 novembre 2023 et « Revenu, niveau de vie et pauvreté en 2021 - Enquête Revenus fiscaux et sociaux (ERFS) », mars 2024.
- Institut Paris Région. « De plus en plus de Franciliens attendent un logement social : qui sont les demandeurs ? », novembre 2023.
- « La production et l'utilisation des données utiles à la politique du logement ». Référé. Paris : Cour des Comptes, 12 mai 2022.
- Lanseman, Oriane. « Une analyse socioéconomique de la pauvreté laborieuse des mères seules. Définitions et précisions des catégories mobilisées ». Université de Lille, 2021.
- Leguay, Denis. « Mission PCH, rapport remis à la secrétaire d'État chargée des personnes handicapées, Mme Sophie Cluzel, et au ministre des solidarités et de la santé, M. Olivier Véran », juillet 2021.
- Secrétariat Général du Ministère de la justice. « Annuaire statistique de la justice », 2010.
- Ville de Paris. « Attribution des logements sociaux de la Ville de Paris ». *paris.fr*, juin 2024.



FONDATION
POUR LE LOGEMENT

Un combat en héritage

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville 75019 PARIS

Tél. : 01 55 56 37 00

Fax : 01 55 56 37 01

ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT

78-80, rue de la Réunion 75020 Paris

Tél. : 01 44 64 04 40

fondationpourlelogement.fr