

TRIBUNAL D'INSTANCE
SERVICE CIVIL
PLACE MARCEL CACHIN
94205 IVRY SUR SEINE
☎ : 01.45.15.22.88

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

*EXTRAIT des minutes du Greffe
du Tribunal d'Instance d'IVRY*

RG. N° : 12-15-001767

**ORDONNANCE DE
RÉFÉRÉ N°2016/160**

Le Mardi 3 Mai 2016 ;

PRÉSIDENT : Corinne GAY DENOIX

GREFFIER : Dominique NEVES, F.F.

DU : 03/05/2016

SADEV 94

-

C/

PETRACHE Vassile

AJ N° _____ du
18/11/2015

DEMANDEUR :

S.A. SADEV 94 31, rue Anatole France, 94300 VINCENNES, représenté(e) par Me LEVY Frédéric, avocat du barreau de PARIS

Le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département VAL DE MARNE (SAF 94) Hôtel du Département du Val de Marne, 94000 CRETEIL, représenté(e) par Me LEVY Frédéric, avocat du barreau de PARIS

DEFENDEUR :

Monsieur P V _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Monsieur P N _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Monsieur P F _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Monsieur P I _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Monsieur G C _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Monsieur C Z _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Monsieur C _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Madame C L _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Monsieur C _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Monsieur C G _____, 94400 VITRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne



Monsieur STAN Ovidu 85-87, Avenue Rouget de Lisle, 94400 VITRY-SUR-SEINE,
représenté(e) par Me ADELISE Arnaud, avocat du barreau de Val-de-Marne

Date des débats : **22 janvier 2016**



EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier délivré le 3 novembre 2015, la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (la SADEV 94) et le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département du Val de Marne (SAF 94) ont assigné M. V P , M. N P , M. F P , M. I P , M. C G , M. Z C , M. I C , M. L C , M. F C , M. G C et M. O S , en référé, devant le président de ce Tribunal à l'effet de :

- Constaté que ces derniers occupent illégalement l'ensemble immobilier situé à VITRY sur SEINE (94400),
- Ordonner, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir, leur expulsion sans délai, ainsi que celle de tous occupants de leur chef,
- Dire que pour l'exécution de la décision à intervenir, la SADEV 94 et le SAF 94 pourra se faire assister, si besoin est, de tout huissier compétent, ainsi que de la force publique, d'un déménageur et d'un serrurier,
- Autoriser la SADEV 94 et le SAF 94 à faire transporter tous les meubles et objets présents sur les lieux occupés dans tel endroit qui lui plaira, et ce aux frais, risques et périls des défendeurs,
- Condamner M. V P , M. N P , M. F P , M. I P , M. C G , M. Z C , M. I C , M. L C , M. F C et M. O S aux entiers dépens ainsi qu'au paiement d'une somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience du 17 novembre 2015, le tribunal a prononcé un sursis à statuer dans l'attente de la décision du bureau d'aide juridictionnelle suite au dépôt d'un dossier pour les défendeurs. L'affaire a été rappelée à l'audience du 22 janvier 2016.

A l'audience du 22 janvier 2016, la SADEV 94 et le SAF 94, représentés par leur conseil, ont réitéré l'intégralité de leurs demandes à l'encontre des défendeurs. Ils exposent que :

- la SADEV 94 a acquis la propriété des parcelles situées au à VITRY sur SEINE, cadastrées section ; que cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la création de la "ZAC IRN 305 SUD" aujourd'hui « ZAC ROUGET DE LISLE » dont l'aménagement a été confié à la SADEV 94 par délibération du conseil municipale d'IVRY sur SEINE du 13 octobre 2010 ; que par ordonnance du Tribunal de grande instance de CRETEIL en date du 28 janvier 2013, la SADEV 94 s'est vu transférer la propriété des immeubles et terrains nécessaires à la réalisation de l'opération précitée, dont l'immeuble litigieux ;
- le SAF 94 a acquis la propriété des parcelles situées au à VITRY sur SEINE, cadastrées section , par acte authentique en date du 5 octobre 2007 ;
- suivant procès-verbal établi le 31 octobre 2015, il a pu être constaté que les lots susvisés sont occupés sans droit ni titre par une cinquantaine de personnes dont les défendeurs et comprenant 25 adultes et 15 enfants ;
- aucun contrat ni convention d'occupation précaire n'a été consenti aux défendeurs.

La SADEV 94 et le SAF 94 rappellent que l'occupation sans droit ni titre de la propriété d'autrui entraîne un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser en procédant à leur expulsion ; que l'immeuble occupé fait l'objet d'une procédure d'aménagement en cours, déclarée d'utilité publique, et qui se trouve retardée du fait de cette occupation illicite ;



que sur les parcelles mitoyennes des lieux occupés, les travaux de démolition et de gros-oeuvre en vue de la construction d'ensemble immobilier neuf ont débuté.

Ils ajoutent que l'immeuble concerné est vétuste et insalubre de sorte que son occupation est dangereuse ; qu'en particulier, une importante présence d'amiante a été décelée dans les bâtiments litigieux, comme en attestent le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante du 8 septembre 2015 et le rapport « repérage amiante avant démolition » du 22 avril 2014 ; qu'en outre, les branchements électriques ne répondent pas aux normes minimales de sécurité.

Enfin, ils sollicitent l'expulsion des défendeurs sans délai, arguant du fait que ces derniers sont entrés par voie de fait dans les locaux, puisqu'ils s'y sont installés sans autorisation.

M. V P , M. N P , M. F P , M. I P
P , M. C G , M. Z C , M. I C , M.
L C , M. F C , M. G C et M. O S ,
assistés de leur conseil, ont sollicité l'octroi d'un délai raisonnable pour quitter les lieux.

Ils font valoir qu'ils occupent ce logement depuis janvier 2015, à deux familles comprenant au total 25 personnes dont 13 enfants ; que les lieux ne sont pas insalubres, mais au contraire, qu'ils sont entretenus et bien aménagés ; qu'en particulier, contrairement aux allégations des demandeurs, il n'y a pas de nuisibles (rats), ni de branchements électriques sauvages avec des « fils qui pendouillent » ; qu'ils ont mis en place une organisation pour l'entretien des lieux, avec notamment un ramassage des ordures.

Ils exposent également que sur les 13 enfants présents, 7 sont scolarisés et produisent à l'appui des certificats de scolarité ; qu'ils bénéficient en outre d'un soutien scolaire par une association et d'un suivi médical ; que concernant les adultes, ces derniers bénéficient d'un suivi dans le cadre de leur insertion socio-professionnelle ; qu'en particulier, MM. N et F P travaillent en C.D.I. dans le bâtiment.

Enfin, les défendeurs arguent de très bons rapports avec le voisinage et du soutien que leur témoignent différents collectifs et associations. Ils précisent qu'il existe à ce jour de véritables échanges et pourparlers avec les autorités locales et notamment la mairie de VITRY sur SEINE pour trouver une solution leur apportant une certaine stabilité ; qu'en particulier la mairie de VITRY sur SEINE est à la recherche d'un terrain sur lequel ils pourraient s'implanter, cette solution semblant pouvoir se concrétiser à l'horizon de l'été 2016.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande d'expulsion

En vertu de l'article 849 du code de procédure civile, le juge du tribunal d'instance peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

En l'espèce, la SADEV 94 et le SAF 94 établissent être propriétaires des parcelles situées au
à VITRY sur SEINE (94400), cadastrées section
pour la première et section pour la seconde.

Il ressort des pièces produites à l'audience et notamment du procès-verbal de constat établi les 31 octobre et 2 novembre 2015 par Me DONSIMONI, huissier de justice, que M. V P , M. N P , M. F P , M. I P , M. C G , M. Z C , M. I C , M. L C , M.



F C , M. G C et M. O S occupent l'ensemble immobilier précité, propriété de la SADEV 94 et le SAF 94 ; qu'ils occupent à usage d'habitation ces locaux ; que par ailleurs, ils reconnaissent qu'ils n'ont aucun droit ni titre pour occuper ces locaux, ce qu'ils ont confirmé à l'audience et n'ont jamais contesté.

Il convient par conséquent d'accueillir dans les termes du dispositif ci-après, la demande d'expulsion de M. V P , M. N P , M. F P , M. I P , M. C G , M. Z C , M. I C , M. L C , M. F C , M. G C et M. O S .

Sur la demande de condamnation à une astreinte

Le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre les défendeurs à quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

Sur les demandes de délais

L'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution que si l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L412-3 à L412-7. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L 442-4-1 du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai.

En l'espèce, aucune circonstance particulière de l'espèce ne justifie que le délai de deux mois prévu par les dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution soit réduit ou supprimé. En effet, la SADEV 94 et le SAF 94 ne rapportent pas suffisamment la preuve de l'existence d'une voie de fait. Celle-ci ne saurait résulter de la simple occupation sans droit ni titre des locaux, et suppose des actes matériels positifs de la part des occupants assignés eux-mêmes, tels que des actes de violence ou d'effraction. Or la SADEV 94 et le SAF 94 ne produisent aucun élément en ce sens. De plus, le procès-verbal de constat d'huissier établi les 31 octobre et 2 novembre 2015 par Me DONSIMONI ne fait aucunement état de traces d'effraction.

Ainsi, il convient de rejeter la demande de la SADEV 94 et du SAF 94 de suppression du délai de deux mois.

Par ailleurs, l'ensemble des défendeurs sollicitent l'octroi de délais pour quitter les lieux.

Aux termes des dispositions combinées des articles L. 613-1 du Code de la construction et de l'habitation, L. 412-3, L. 412-4, L. 412-6 à L. 412-8 du Code des procédures civiles d'exécution, le juge peut accorder des délais aux occupants de locaux d'habitation dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Pour la fixation de ces délais, il doit notamment tenir 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 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. La durée de ces délais ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à un an.



En l'espèce, si les demandeurs allèguent le caractère insalubre des locaux litigieux, ils n'en rapportent pas suffisamment la preuve, reprenant les constatations sommaires faites par l'huissier de justice dans son procès-verbal de constat des 31 octobre et 2 novembre 2015 relevant que « l'électricité est fournie par un fil courant depuis l'extérieur » et que « les lieux sont rendus particulièrement insalubres car la surface habitable ne peut pas permettre d'accueillir dans des conditions normale la totalité des occupants du site » ; que ce constat n'est étayé par aucune photographie ou aucun autre élément. Au contraire, les défendeurs ont produit des photographies des locaux ne laissant apparaître aucun élément d'insalubrité manifeste. Concernant la présence d'amiante, les rapports versés aux débats font état de traces d'amiante en quelques points des locaux, tout en précisant qu'en ces endroits, il semble y avoir un bon état de conservation, avec dès lors l'absence de danger imminent.

Au surplus, les défendeurs indiquent qu'il occupent les lieux à deux familles, comprenant 13 enfants, et ce depuis janvier 2015 après une errance de plusieurs semaine suite à leur expulsion d'un terrain situé à IVRY sur SEINE ; que leur installation dans ces locaux leur a permis de stabiliser leur situation personnelle et professionnelle, particulièrement fragile ; qu'ainsi, ils font l'objet d'un suivi socio-professionnel, deux d'entre eux étant parvenu à trouver un emploi en contrat à durée indéterminée. De plus, ils justifient de la scolarisation des enfants et de leur suivi, tant sur le plan médical que scolaire.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il convient de tenir compte de la précarité de l'ensemble des défendeurs et de préserver les efforts non seulement de réinsertion des adultes mais également de soclarisation des enfants, menés depuis plusieurs mois. Au surplus, il apparaît légitime de tenir compte, en parallèle, et conformément aux dispositions légales, de la situation du propriétaire. Il s'agit en l'espèce de personnes morales dont l'objectif est l'aménagement et le développement urbain, économique et social, notamment de la ville de VITRY sur SEINE.

En conséquence, il y a lieu de faire droit à la demande de délais pour quitter les lieux présentée par les défendeurs dans la limite de 9 mois.

Sur les demandes accessoires

Aucune considération n'impose l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit des requérantes.

M. V P , M. N P , M. F P , M. I P
P , M. C G , M. Z C , M. I C , M.
L C , M. F C , M. G C et M. O S ,
qui succombent à la présente instance devront en supporter les dépens.

Enfin, il est rappelé que l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des référés, statuant par mise à disposition au greffe, par ordonnance de référé contradictoire et en premier ressort,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence,



Constate que M. V P , M. N P , M. F P , M. I P , M. C G , M. Z C , M. I C , M. L C , M. F C , M. G C et M. O S sont occupants sans droit ni titre des parcelles situées au VITRY sur SEINE (94400), cadastrées section n° et section n° , propriété respectivement de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (la SADEV 94) et du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département du Val de Marne (SAF 94),

A défaut de libération volontaire, ordonne l'expulsion de M. V P , M. N P , M. F P , M. I P , M. C G , M. Z C , M. I C , M. L C , M. F C , M. G C et M. O S ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la Force Publique et d'un serrurier en cas de besoin,

Autorise M. V P , M. N P , M. F P , M. I P , M. C G , M. Z C , M. I C , M. L C , M. F C , M. G C et M. O S à quitter les lieux dans le délai de 9 mois à compter de la signification du présent jugement, en application des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

Dit que les meubles trouvés dans les lieux seront traités conformément aux dispositions des articles 433-1 et suivants du code des Procédures Civiles d'Exécution,

Dit n'y avoir lieu au prononcé d'une astreinte,

Rejette les demandes plus amples ou contraires,

Rappelle l'exécution provisoire de plein droit attachée à la présente ordonnance,

Condamne M. V P , M. N P , M. F P , M. I P , M. C G , M. Z C , M. I C , M. L C , M. F C , M. G C et M. O S aux entiers dépens de l'instance.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe le 3 mai 2016.

Le Greffier

Neves

POUR COPIE CONFORME
LE GREFFIER



Le Président