

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° : 12-14-000086

**ORDONNANCE DE
RÉFÉRÉ N°2015/373**

Le Vendredi 16 Octobre 2015 ;

PRÉSIDENT : Corinne GAY DENOIX

GREFFIER : Sonia PLAIRE

DU : 16/10/2015

SADEV 94

C/

AJN°2013013113 du 17/02/2014

DEMANDEUR :

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

DEFENDEUR :

Monsieur [redacted] 75, rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me BRAUN Henri, avocat du barreau de Paris

Madame [redacted] a 85, rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me BRAUN Henri, avocat du barreau de Paris

Monsieur [redacted] 75, rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, assisté(e) de Me BRAUN Henri, avocat au barreau de Paris

Madame [redacted] R Simona 85, rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, assisté(e) de Me BRAUN Henri, avocat au barreau de Paris

Madame [redacted] nta 85, rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, assisté(e) de Me BRAUN Henri, avocat au barreau de Paris

Monsieur [redacted] and 85, rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, assisté(e) de Me RUEF Muriel, avocat au barreau de LILLE

Monsieur [redacted] 85, rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, assisté(e) de Me RUEF Muriel, avocat au barreau de LILLE

Monsieur F [redacted] e 85, rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, assisté(e) de Me RUEF Muriel, avocat au barreau de LILLE

Monsieur [redacted] 35 Rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me RUEF Muriel, avocat du barreau de LILLE

Monsieur [redacted] 35 Rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me BRAUN Henri, avocat du barreau de Paris

Madame [redacted] 85 Rue Molière, 94200 IVRY-SUR-SEINE, représenté(e) par Me BRAUN Henri, avocat du barreau de Paris

Date des débats : 23 juin 2015



FAITS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier en date du 26 septembre 2013, la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (SADEV 94) a assigné M. Lucian OPASCHE, Mme Mariana OPASCHE, M. Suraj ISPIR, Mme Simona DARIA, Mme Constanta ISPIR, M. Roland THOUAGA, M. Gaetan LECOMPTE et M. Maxime HOYEZ, en référé, devant le président de ce Tribunal à l'effet de le voir :

- Ordonner l'expulsion sans délai de l'ensemble des occupants dans droit ni titre du terrain et des bâtiments situés à IVRY sur SEINE, 85 rue Molière, parcelle cadastrée Section E n°45,
- Constater que les défendeurs ne peuvent bénéficier des dispositions de l'article 62 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution,
- Dire que pour l'exécution de la décision à intervenir, elle pourra se faire assister, si besoin est, de tout huissier compétent, ainsi que de la force publique, d'un déménageur et d'un serrurier,
- L'autoriser 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 les défendeurs aux dépens.

Suite à l'audience du 17 janvier 2014 et au dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle le 23 décembre 2013, un jugement de sursis à statuer a été rendu dans l'attente de la décision du bureau d'aide juridictionnelle. L'affaire a été rappelée à l'audience du 12 mai 2015, puis renvoyée au 23 juin 2015 à la demande du conseil de certains des défendeurs.

A cette audience du 23 juin 2015, M. Mohamed ALIOUA, M. Romica MARGEAN et Mme Maria CRETU épouse MARGEAN sont intervenus volontairement à la procédure.

A cette même audience, la SADEV 94, représentée par son conseil, a maintenu l'ensemble de ses demandes. Elle ajoute, en réplique aux conclusions adversaires, que l'assignation est valable et demande au tribunal de rejeter les exceptions de nullité soulevées par les défendeurs.

Sur le fond, la SADEV 94 expose que suivant acte reçu le 6 novembre 2012 par Maître BENICHOU, notaire à PARIS, elle a acquis la propriété d'un terrain et d'un bâtiment situés 85 rue Molière à IVRY sur SEINE, parcelle cadastrée section E n°45 ; que par procès-verbal de constat en date du 9 septembre 2013, Maître DONSIMONI, huissier de justice, a constaté la présence des défendeurs visés dans l'assignation dans les lieux et leur occupation sans droit ni titre du bâtiment. Elle ajoute qu'il y a urgence à ce qu'une mesure d'expulsion soit prononcée dans la mesure où le bâtiment occupé s'inscrit dans une vaste procédure d'aménagement dans le secteur Ivry-Confluences ; que les travaux de construction sont prévus pour 2020 avec en amont des travaux de démolition.

En réponse aux conclusions prises par les conseils des défendeurs et notamment aux conclusions in limine litis, la SADEV 94 fait valoir que le défaut d'indication du nom de son représentant légal dans l'assignation constitue un vice de forme dont la nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver l'existence d'un grief ; qu'en l'espèce, aucune preuve d'un quelconque grief n'est rapporté ; qu'en conséquence, il convient de rejeter l'exception de nullité de soulevée ; qu'il en va de même concernant l'absence des pièces jointes à l'assignation.

Concernant la demande de délais, la SADEV 94 expose que les défendeurs ont déjà bénéficié, de facto, de délais pour quitter les lieux, l'assignation étant très ancienne.

Enfin, la SADEV 94 précise que sa demande se fonde sur les articles 848 et 849 du Code de procédure civile et notamment le trouble manifestement illicite, et qu'il n'existe aucune ambiguïté sur ce point, même si dans l'assignation se sont les articles 809 et 808 du même code qui sont



visés ; que le tribunal d'instance est bien compétent puisqu'il s'agit de l'occupation, à titre d'habitation, de locaux.

A la même audience, M. Lucian, Mme Mariana, M. S, Mme S, Mme, M. et Mme épouse, représentés ou présents et assistés par leur conseil, ont demandé au tribunal de :

- in limine litis, constater la nullité de l'assignation au visa des articles 56, 848 et 849 du Code de procédure civile,
- à défaut, dire qu'il n'y a lieu à référé et débouter la SADEV94 de l'intégralité de ses demandes, en l'absence d'urgence,
- à titre subsidiaire, débouter la SADEV 94 de sa demande de suppression du délai de deux mois imposé par l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution,
- et leur accorder un délai de trois ans pour quitter les lieux.

A l'appui de leurs demandes, M. M, Mme N, M. S, E, M. Mme S, Mme, M. et Mme épouse font valoir, sur la nullité de l'assignation, que cette assignation ne précise pas l'organe qui représente la SADEV 94 ; que par ailleurs, l'assignation n'était pas accompagnée des pièces énumérées dans le bordereau annexé ; qu'enfin, le fondement juridique visé dans l'assignation est erroné dans la mesure où sont visés les articles 808 et 809 du Code de procédure civile qui s'appliquent à la procédure devant le Tribunal de grande instance et non le tribunal d'instance ; que cette ambiguïté est renforcée par le fait que dans l'exposé des motifs de l'assignation, sont également évoqués la présence de caravanes et de l'occupation d'un terrain.

Par ailleurs, M. L, Mme I, M. S, Mme M, Mme C, M. R et Mme N épouse exposent qu'aucune urgence n'est démontrée par la SADEV 94 à l'appui de sa demande, en référé, d'expulsion, et de la suppression de tout délai ; qu'au contraire, le bâtiment litigieux ne fait pas partie des projets de construction à court ou moyen terme de l'aménagement d'IVRY CONFLUENCES et que la construction n'est prévue que pour 2020. Ils ajoutent qu'il existe une rotation importante au niveau des occupants de ce bâtiment ; que des personnes visées dans l'assignation sont déjà parties des lieux ; qu'aucun nouveau constat d'huissier n'a par ailleurs été effectué depuis 2013.

Enfin, concernant la demande de délais pour quitter les lieux, M. L, Mme M, M. S, Mme S, Mme C, M. R et Mme N épouse M. exposent qu'ils effectuent de nombreuses démarches, tant en terme d'insertion que pour trouver un logement ; qu'ils sont appuyés dans leurs démarches par l'association RACED (Réseau Action Culture Education Droit) ; que les lieux occupés sont également le terrain de nombreuses manifestations culturelles, de multiples associations y intervenant. Ainsi, ils sollicitent l'octroi d'un délai de 3 ans pour quitter les lieux en application des articles 412-3 et 412-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

A l'audience du 23 juin 2015, M. Roland, M. Maxime, M. C et M. Mohamed, représentés par leur conseil, se sont associés aux conclusions in limine litis développées par le conseil des autres défendeurs quant à la nullité de l'assignation. En outre, ils sollicitent du présent tribunal qu'il déboute la SADEV94 de sa demande de suppression du délai de deux mois et leur accorde les plus larges délais possibles pour quitter les lieux.



A l'appui de leurs demandes, ils font valoir qu'il n'y a aucune urgence à les expulser dans la mesure où les locaux occupés ne s'intègrent que dans la troisième phase du projet d'aménagement de la zone Ivry-Confluences, donc à l'horizon 2020-2025 ; que la démolition invoquée par la SADEV 94 n'aura donc pas lieu avant 2020 ; que par ailleurs, l'immeuble, vide depuis 2011, est bien entretenu et qu'il n'existe aucun risque d'insalubrité ou dû à l'état du bâtiment.

De plus, à l'appui de leurs demandes de délais pour quitter les lieux, ils arguent du fait qu'ils occupent les lieux à usage d'habitation ; qu'ils ne sont pas entrés par voie de fait ou effraction ; qu'en outre, le 85 rue Molière constitue pour eux un lieu de vie, mais également d'activité dans la mesure où ils bénéficient, dans leurs démarches d'insertion et de recherche de logement, de l'appui de l'association RACED ; que de nombreuses manifestations culturelles sont organisées dans les locaux connus sous le nom de Dilengo. Ils mettent en avant la jouissance paisible des lieux et la nécessité pour eux de bénéficier de délais pour partir, afin d'éviter une plus grande précarité ; que leur expulsion immédiate aurait pour effet leur désocialisation certaine, dans la mesure où leur situation est particulièrement fragile et précaire. Ils ajoutent, versant des attestations à l'appui, qu'ils entretiennent de très bonnes relations avec le voisinage. Enfin, ils mettent en avant la qualité de personne morale de la SADEV 94 et du fait qu'elle ne souffre d'aucun manque à gagner du fait de l'occupation de l'immeuble.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la nullité de l'assignation

L'article 837 du Code de procédure civile prévoit que l'assignation est accompagnée des pièces énumérées dans le bordereau annexé. De plus, aux termes de l'article 56 du Code de procédure civile, l'assignation contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, diverses indications dont l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit. Par reprise de la règle générale prévue à l'article 415 du même code, l'assignation doit comporter le nom du représentant du demandeur.

Par ailleurs, les articles 114 et 115 du même code prévoient qu'aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'observation d'une formalité substantielle ou d'ordre public et que la nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public. La nullité est couverte par la régularisation ultérieure de l'acte si aucune forclusion n'est intervenue et si la régularisation ne laisse subsister aucun grief.

En l'espèce, les défendeurs invoquent le fait que l'assignation qui leur a été délivré n'était pas accompagnée des pièces jointes et visées dans le bordereau de pièces. Or ils ne rapportent pas la preuve de leurs allégations. Au surplus, quand bien même cette absence de pièces serait avérée, la Cour de cassation a jugé que le bordereau des pièces invoquées prévu à l'article 56 du Code de procédure civile n'est pas une formalité substantielle ou d'ordre public et donc qu'aucune sanction n'est prévue en cas de non-respect. Enfin, ils ne justifient pas d'un grief né de ce chef. En conséquence, l'exception de nullité soulevée à ce titre sera rejetée.

En second lieu, il ressort de la lecture de l'assignation devant le présent tribunal que :

- le nom du représentant de la SADEV 94, demandeur personne morale, n'est pas précisé sur l'assignation,
- et les moyens de droit invoqués sont erronés, dans la mesure où sont visés les articles 808 et 809 du Code de procédure civile, dispositions applicables devant le Tribunal de grande instance et non le tribunal d'instance.



Concernant l'absence de précision du nom du représentant du demandeur personne morale, il apparaît que les défendeurs qui soulèvent cette nullité ne justifient d'aucun préjudice. Dès lors, leur demande à ce titre sera rejetée.

Concernant l'erreur sur les moyens de droit visés dans l'assignation, il apparaît que l'assignation vise les articles 808 et 809 du Code de procédure civile et qu'elle fait référence, à une reprise dans l'exposé des motifs, à l'occupation d'un terrain et au fait que les défendeurs ne peuvent prétendre à l'octroi de délais pour quitter les lieux dans la mesure où une caravane n'est pas un local à usage d'habitation ; que ces dispositions légales et l'occupation d'un terrain par des caravanes ne ressort pas de la compétence du tribunal d'instance. Néanmoins, il ressort clairement de l'exposé des motifs contenu dans l'assignation, que les demandes de la SADEV 94 portent sur l'occupation, aux fins d'habitation, d'un immeuble lui appartenant, contentieux pour lequel le présent tribunal est compétent. De plus, les défendeurs reconnaissent occuper sans droit ni titre l'immeuble en cause et s'y maintenir illégalement. Ainsi, il apparaît que les défendeurs connaissaient le moyen allégué au soutien de la demande d'expulsion, même si les moyens de droit visés sont erronés et si l'assignation, dans l'un des paragraphes, fait référence à l'occupation de terrain par une caravane pour demander au tribunal de n'accorder aucun délai. De plus, les défendeurs ont su proposer une défense parfaitement adaptée, preuve que cette imprécision ne leur a pas porté grief.

En conséquence, la demande tendant à voir prononcer la nullité de l'assignation sera rejetée.

Sur la demande d'expulsion

En vertu de l'article 848 du Code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du tribunal d'instance peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. De plus, aux termes de l'article 849 du même code, 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 établit être propriétaire de l'immeuble situé 85 rue Molière à IVRY sur SEINE, édifié sur la parcelle cadastrée section E n°45.

Il ressort des pièces produites à l'audience et notamment du procès-verbal de constat établi le 9 septembre 2013 par Me DONSIMONI, huissier de justice, que M. Suraj ISPIR, Mme Simona I [redacted], Mme Cor [redacted], M. Roland T [redacted], M. Gaetan I [redacted] et M. Maxime I [redacted] occupent l'immeuble précité à titre d'habitation, et ce sans pouvoir justifier d'aucun droit ni titre. Cette situation est parfaitement reconnue par l'ensemble des défendeurs. Par ailleurs, M. Mc [redacted], M. F [redacted] et Mme Ma [redacted] épouse M. [redacted] qui sont intervenus volontairement à la procédure, déclarent qu'ils occupent également cet immeuble aux fins d'habitation, sans droit ni titre.

Concernant l'urgence susceptible de justifier la mise en œuvre des dispositions de l'article 848 du Code de procédure civile et des mesures en référé, il convient de noter que l'urgence ne saurait relever du seul fait que les défendeurs occupent sans droit ni titre l'immeuble litigieux. Par ailleurs, si la SADEV 94 évoque un projet de réaménagement avec démolition puis reconstruction du bâtiment, elle ne justifie ni du caractère imminent de ces travaux, ni, en conséquence, de l'urgence à voir prononcer l'expulsion des défendeurs. Le seul fait que l'acquisition par la SADEV 94 s'inscrive dans le projet d'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences ne saurait justifier à



seule l'urgence et la nécessité de prononcer une mesure d'expulsion en référé, et ce d'autant plus que le demandeur reconnaît lui-même que les travaux à réaliser sur cet immeuble sont prévus à l'horizon 2020.

Au surplus, aucun autre élément d'urgence ne ressort des pièces versées aux débats, notamment au regard de l'état du bâtiment. La SADEV 94 n'évoque à aucun moment l'état de dangerosité du bâtiment. Au contraire, les défendeurs attestent, notamment par le biais de photographies et d'attestations, d'un entretien régulier des bâtiments, permettant d'éviter toute dégradation ou détérioration susceptible de créer un danger pour la sécurité et la santé des personnes.

En conséquence, il apparaît qu'aucune urgence à expulser les personnes et les familles occupant l'immeuble en question, notamment avec des enfants scolarisés et pour lesquelles un accompagnement social est en cours, n'est caractérisée.

Néanmoins, la SADEV 94 fonde également sa demande d'expulsion en référé sur l'existence d'un trouble manifestement illicite. Or il n'est pas contesté que l'ensemble des défendeurs occupent sans droit ni titre l'immeuble situé 85 rue Molière à IVRY sur SEINE et dont est propriétaire la SADEV 94 ; et que cette occupation constitue un trouble manifestement illicite susceptible de justifier la mise en œuvre des dispositions de l'article 849 du Code de procédure civile et des mesures en référé, et ce même en l'absence d'urgence.

Il convient par conséquent d'accueillir dans les termes du dispositif ci-après, la demande d'expulsion de M. Suraj ISPIR, Mme Simona DARIA, Mme Constanta ISPIR, M. Roland THOUAGA, M. Gaetan LECOMPTE, M. Maxime HOYEZ, M. Mohammed ALIOUA, M. Romica MARGEAN et Mme Maria CRETU épouse MARGEAN.

En revanche, il ressort des pièces versées aux débats et notamment des rapports de l'association RACED implanté sur les lieux que M. Lucian OPASCHE, Mme Mariana OPASCHE et leurs enfants ont quitté en janvier 2015 l'immeuble situé 85 rue Molière à IVRY sur SEINE et ont trouvé un logement.

Il y a donc lieu de rejeter la demande d'expulsion de M. Lucian OPASCHE et Mme Mariana OPASCHE.

Sur les demandes de délais

L'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit 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 L 412-3 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 L442-4-1 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. 4121 et suivants du code des procédures civiles d'exécution soit réduit ou supprimé. En effet, la SADEV 94 ne rapporte 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 ne produit qu'un procès-verbal de constat d'huissier établi le 9 septembre 2013 par Me DONSIMONI qui ne fait aucunement état de traces d'effraction ou de dégradations sur les portes d'accès de l'immeuble. Les défendeurs quant à eux, précisent que le bâtiment est vide depuis 2011 et qu'ils s'y sont installés sans commettre aucune effraction, les portes d'accès n'étant pas fermées lorsqu'ils s'y sont installés en août 2013.

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

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

Aux termes des dispositions combinées des articles L. 6131 du Code de la construction et de l'habitation, L. 4123, L. 4124, L. 4126 à L. 4128 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 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 L 441-2-3-1 du Code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés. La durée de ces délais ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à trois ans.

En l'espèce, il ressort des diverses pièces versées aux débats par les défendeurs que ceux-ci connaissent une situation personnelle, financière et professionnelle fragile et que leur installation dans l'immeuble du 85 rue Molière à IVRY sur SEINE leur a permis de stabiliser leur situation et d'entamer des démarches sérieuses d'insertion, avec l'appui de l'association RACED ; qu'ils recherchent de manière active des solutions d'hébergements pérennes, l'occupation de l'immeuble par ces personnes ne constituant qu'un passage transitoire au cours duquel ils peuvent trouver une certaine stabilité et solidarité puis trouver un logement régulier ; que le départ des personnes initialement visées dans l'assignation en est l'illustration ; qu'ainsi, la famille OPASCHE a pu trouver un logement décent et indépendant, et partir, en janvier 2015 du 85 rue Molière à IVRY sur SEINE.

Plus particulièrement, il ressort des pièces produites et notamment du rapport de l'association RACED que M. [redacted] et Mme Maria C. [redacted] épouse [redacted], M. Su [redacted], Mme Simona [redacted] et Mme [redacted] vivent dans cet immeuble avec des enfants mineurs qui ont pu s'investir dans leur scolarité grâce à la stabilité offerte par leur installation dans l'immeuble du 85 rue Molière ; que la famille est suivie par l'association RACED qui les aide dans leurs démarches d'insertion et de recherche d'un logement. De plus, il convient de noter que la famille I [redacted] s'est installée dans les locaux litigieux suite à des problèmes de violences dont ils ont été victimes lorsqu'ils étaient installés sur le campement Truillot ; que depuis leur installation, M. Suraj ISPIR a pu trouver un emploi à temps partiel en CDI et Mme Simona DARIA bénéficiaire d'une formation puis s'inscrire à Pôle emploi. Enfin, cette famille fait partie du diagnostic social mis en place par l'ALJ93.

Concernant M. Roland [redacted] il justifie de demandes de logements sociaux. Il apparaît en outre que ce logement lui permet de recevoir ses enfants dans le cadre de ses droits de visite et d'hébergement, et de maintenir une activité professionnelle, au moins en intérim ; que la précarité de sa situation professionnelle ne lui permet pas de trouver un logement dans le parc locatif privé. De même, il ressort des débats et pièces produites que la situation de MM. Gaetan [redacted], et Mohamed [redacted] est particulièrement fragile et qu'une expulsion sans délai mettrait à néant leurs efforts de réinsertion. Enfin, M. Maxime [redacted] indique avoir pu stabiliser



sa situation suite à son installation au 85 rue Molière et trouver un emploi. Il ajoute rechercher activement un logement dans le parc locatif privé, après avoir tenté en vain d'obtenir un logement social.

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 de réinsertion menés depuis plusieurs mois et qui ont été rendus possibles par la stabilité offerte par l'occupation à titre d'habitation du 85 rue Molière à IVRY sur SEINE. 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 d'une personne morale dont l'objectif est l'aménagement et le développement urbain, économique et social, environnemental et culturel, notamment de la ville d'IVRY sur SEINE. Or l'activité culturelle et associative qui s'est développé au sein du 85 rue Molière à IVRY sur SEINE répond à ces mêmes objectifs. Par ailleurs, aucuns travaux ni projets à court ou moyen terme, à savoir avant l'horizon 2020, ne sont prévus pour l'immeuble litigieux dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences. Il convient de noter que la SADEV 94 ne rapporte aucune preuve ni aucun justificatif à l'appui de sa demande de suppression de tout délai et pour attester du caractère urgent de l'expulsion. En effet, les seules pièces versées aux débats par le demandeur sont l'attestation de propriété et le procès-verbal d'un constat d'huissier datant de septembre 2013. Enfin, l'octroi de délais pour quitter les lieux est conforme au droit à un logement décent et indépendant reconnu par la loi et rappelé à l'article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

En conséquence, il convient d'accorder aux défendeurs pour lesquels l'expulsion a été ordonnée les plus larges délais, d'autant que cela ne nuit pas à la SADEV 94. Il y a lieu dès lors de faire droit à la demande de délais pour quitter les lieux dans la limite de 3 ans.

Sur les demandes accessoires

M. Suraj ISPIR, Mme Simona DARIA, Mme Constanta ISPIR, M. Roland THOUAGA, M. Gaetan LECOMPTE, M. Maxime HOYEZ, M. Mohammed ALIOUA, M. Romica MARGEAN et Mme Maria CRETU épouse MARGEAN, 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 Tribunal, statuant publiquement, 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,

Rejette la demande tendant à voir prononcer la nullité des assignations, et en conséquence déclare les assignations délivrées aux défendeurs le 26 septembre 2013 valables,

Constate que M. Suraj ISPIR, Mme Simona DARIA, Mme Constanta ISPIR, M. Roland THOUAGA, M. Gaetan LECOMPTE, M. Maxime HOYEZ, M. Mohammed ALIOUA, M. Romica MARGEAN et Mme Maria CRETU épouse MARGEAN sont occupants sans droit ni titre de



l'immeuble situé 85 rue Molière à IVRY sur SEINE, cadastré section E n°45, et propriété de la SADEV 94,

A défaut de libération volontaire, ordonne l'expulsion de M. M. Roland M. Gaetan I M. Mohammed M. Romica M. et Mme Maria épouse ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la Force Publique en cas de besoin, Mme Simona M. Maxime

Autorise M. Suraj M. Mme Simona M. Mme Constant M. M. Gaetan E, M. Maxime P, M. Mohammed M. Romica et Mme Maria épouse à quitter les lieux dans le délai de 3 ans 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,

Rejette l'intégralité des demandes formées par la SADEV 94 à l'encontre de M. Lucian E et Mme Mariam

Rejette les demandes plus amples ou contraires,

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

Condamne M. St M. Mme Simc M. Mme Const M. Roland M. Gaetan L E, M. Maxime M. Mohammed M. Romica et Mme Mari épouse aux entiers dépens de instance.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe le 16 octobre 2015,

LE GREFFIER,

POUR COPIE CONFORME
LE GREFFIER



LE PRESIDENT,

