

**TRIBUNAL
D'INSTANCE DE
LAGNY SUR MARNE
108 Rue Saint Denis
CS 90229
77405 LAGNY CEDEX**

**EXTRAIT des minutes du Greffe du Tribunal d'Instance de Lagny
(Seine et Marne)**

RG N° 12-18-000560

Affaire :

**COMPAGNIE FINANCIERE
DE MARCHAND DE BIENS
VOLNEY**

C/

**Monsieur SHUMEYKO
Alexey
Madame FISKAALI Kati
Madame SCRZHANTOVA
Julia
Monsieur LAKRI Youssef
Monsieur ROISIN Médéric
Monsieur RIAHI Sofian
Monsieur CHRISTEN Théo
Monsieur ZAMPONI Rémi
Monsieur LEFEBVRE Théo
Monsieur MICHEL Etienne
Madame BARBE Lila
Madame MIRALES Rosana**

**Décision du :
19 juin 2018**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**EN CONSEQUENCE
LA REPUBLIQUE FRANCAISE, mande et ordonne**

A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance, d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Pour copie conforme à l'original, revêtue de la formule exécutoire.

P/LE GREFFIER EN CHEF



19 juin 2018

COMPAGNIE
FINANCIERE DE
MARCHAND DE BIENS
VOLNEY

C/

Monsieur SHUMEYKO
Alexey
Madame FISKAALI Kati
Madame SCRZHANTOVA
Julia
Monsieur LAKRI Youssef
Monsieur ROISIN Médéric
Monsieur RIAHI Sofian
Monsieur CHRISTEN Théo
Monsieur ZAMPONI Rémi
Monsieur LEFEBVRE Théo
Monsieur MICHEL Etienne
Madame BARBE Lila
Madame MIRALES Rosana

RG N° 12-18-000560

Expédition revêtue de la
formule exécutoire remise

le : 27-6-18

23-11-18

à Me CLERC JEANIS

1e PARTOUCHE

1e BLET -

copie gratuite remise le :

à

A l'audience non publique du Tribunal d'Instance de LAGNY SUR MARNE, Département
de SEINE ET MARNE, du DIX NEUF JUIN DEUX MILLE DIX HUIT

Par mise à disposition publique au Greffe,

Présidée par Emmanuelle RICHARD, Juge d'Instance, de ce Tribunal,

Assisté de Nadine BROCHEN, Adjoint administratif assermentée faisant fonction de
Greffier.

ENTRE :

DEMANDEUR(S) :

COMPAGNIE FINANCIERE DE MARCHAND DE BIENS VOLNEY dont le siège social
est 19 Rue des Capucines - 75001 PARIS - agissant poursuites et diligences de ses
représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité, représentée par Me LECLERCO-
DEZAMIS Laurence, avocat du barreau de PARIS - 15 Passage des Soupîrs - 75020 PARIS

D'UNE PART,

ET :

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur SHUMEYKO Alexey demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny -
77600 BUSSY ST GEORGES, non comparant ni représenté

Madame FISKAALI Kati demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, non comparante ni représentée

Madame SCRZHANTOVA Julia demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny -
77600 BUSSY ST GEORGES, non comparante ni représentée

Monsieur LAKRI Youssef demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, représenté par Me PARTOUCHE Hugo, avocat du barreau de PARIS
- 9 Rue Boissy d'Anglas - 75008 PARIS - AIDE JURIDICTIONNELLE TOTALE NUMERO
2018/004200 EN DATE DU 4 JUIN 2018

Monsieur ROISIN Médéric demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, représenté par Me PARTOUCHE Hugo, avocat du barreau de PARIS
- 9 Rue Boissy d'Anglas - 75008 PARIS - AIDE JURIDICTIONNELLE TOTALE NUMERO
2018/004204 EN DATE DU 4 JUIN 2018

Monsieur RIAHI Sofian demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, non comparant ni représenté

Monsieur CHRISTEN Théo demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, non comparant ni représenté

Monsieur ZAMPONI Rémi demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, représenté par Me BLET, avocat du barreau de PARIS - 40 Rue
Boissière - 75116 PARIS

Monsieur LEFEBVRE Théo demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, non comparant ni représenté

Monsieur MICHEL Etienne demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, représenté par Me BLET, avocat du barreau de PARIS - 40 Rue
Boissière - 75116 PARIS

Madame BARBE Lila demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, représentée par Me BLET, avocat du barreau de PARIS - 40 Rue
Boissière - 75116 PARIS

Madame MIRALES Rosana demeurant Zac du Centre Ville - 43 Boulevard de Lagny - 77600
BUSSY ST GEORGES, non comparante ni représentée

D'AUTRE PART,

FAITS,

NOUS, Président, après avoir entendu les parties présentes en leurs explications et
conclusions en notre audience publique du 22 mai 2018

AVONS RENDU L'ORDONNANCE DONT LA TENEUR SUIT :

FAITS ET PROCEDURE

Par acte notarié, la société KALKALIT BUROSPACE BUSSY, en liquidation judiciaire, a vendu à la COMPAGNIE FINANCIERE DE MARCHAND DE BIENS VOLNEY (ci après « COFIMAB ») deux bâtiments composés de quatre et trois étages ainsi que de places de stationnement sis 43 boulevard de Lagny / 3-4 rue du souvenir français à Bussy-Saint-Georges (77) et cadastré sous le n°ZB 282. L'attestation du notaire en date du 24 novembre 2017 mentionne que, selon déclaration de la venderesse, le bâtiment est occupé irrégulièrement depuis début novembre 2017.

Une promesse de vente a été conclue devant notaire entre COFIMAB et la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE le 11 décembre 2017 avec pour condition suspensive notamment la libération des lieux de tout occupant à la charge du promettant et l'obtention d'un permis de construire avant le 31 mai 2018.

Par ordonnance en date du 18 décembre 2017, le président du tribunal de grande instance de Meaux a autorisé la SCP PELLAUX-JAVILLIER à pénétrer dans les lieux afin de constater l'état éventuel des bâtiments et des extérieurs et les conditions d'habitation du bien. L'huissier a constaté la présence de plusieurs personnes sur les lieux le 27 décembre 2017.

Par acte en date du 10 janvier 2018, COFIMAB a assigné en référé devant le Président du Tribunal de Grande Instance de Meaux à l'encontre notamment de Messieurs Médéric ROISIN et Youssef LAKRI. Ces derniers ont soulevé l'incompétence du tribunal de grande instance en raison de leur occupation des lieux à des fins d'habitation. Par ordonnance du 7 mars 2018, le président du tribunal de grande instance de Meaux a constaté le désistement de COFIMAB.

Par acte en date du 6 mars 2018, COFIMAB a assigné en référé devant le Président de ce Tribunal Mesdames Kati FISKAALI, Julia SCRZHANTOVA, Lila BARBE et Rosana MIRALES ainsi que Messieurs Alexey SHUMEYKO, Youssef LAKRI, Médéric ROISIN, Sofian RIAHI, Théo CHRISTEN, Rémi ZAMPONI, Théo LEFEBVRE et Etienne MICHEL.

A l'audience du 22 mai 2018, COFIMAB, représentée, a demandé au tribunal de :

- Débouter Messieurs Etienne MICHEL, Youssef LAKRI et Médéric ROISIN de leurs demandes formulées in limine litis,
- A titre principal :
 - Ordonner l'expulsion des défendeurs ainsi que de tout occupant de leur chef sans délai sous astreinte de 150 euros par jour à compter de la présente décision et jusqu'à libération effective des lieux,
 - Débouter les défendeurs de leurs demandes reconventionnelles,
- A titre subsidiaire, octroyer le délai avant expulsion le plus court possible,
- en tout état de cause :
 - Ordonner la séquestration des meubles trouvés sur les lieux en tout lieu qu'il plaira à COFIMAB aux frais et risques des défendeurs,
 - Autoriser la destruction immédiate des effets mobiliers ayant visiblement le caractère de détritus,
 - Autoriser l'huissier instrumentaire à prendre toute mesure nécessaire pour clore les locaux afin d'empêcher d'y pénétrer,
 - Supprimer le délai de deux mois prévu par l'article L412-1 du code de procédure civile d'exécution,
 - Dire que l'ordonnance sera exécutée sur simple minute,
 - Condamner solidairement les défendeurs, exception faite de Madame Lila BARRE et Monsieur Rémi ZAMPONI, au paiement de la somme de 4500 euros au titre de

- l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner les défendeurs aux dépens.

Messieurs Médéric ROISIN et Youssef LAKRI, représentés ont repris à l'oral les demandes contenues dans leurs conclusions et demandé au tribunal de :

- A titre principal, dire n'y avoir lieu à référé,
- A titre subsidiaire, renvoyer l'affaire devant la formation collégiale compétente,
- A titre très subsidiaire, leur accorder un délai de départ de 18 mois,
- A titre infiniment subsidiaire :
 - Débouter COFIMAB de ses demandes relatives à la mise en oeuvre de la mesure d'expulsion et notamment la demande d'astreinte,
 - La condamner à mieux se pourvoir
- En tout état de cause :
 - Débouter COFIMAB de ses demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
 - Condamner COFIMAB à payer la somme de 4000 euros chacun à Messieurs Médéric ROISIN et Youssef LAKRI au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
 - Condamner COFIMAB aux dépens.

Monsieur Etienne MICHEL, représenté, a repris à l'oral les demandes contenues dans ses conclusions et demandé au tribunal de :

- In limine litis, surseoir à statuer en attente de la décision à venir du Maire de la commune de Bussy-Saint-Georges concernant la réquisition des locaux,
- A titre principal :
 - Dire n'y avoir lieu à référé,
 - Débouter COFIMAB de l'ensemble de ses demandes à son encontre,
- A titre subsidiaire :
 - Lui accorder les plus larges délais,
 - Débouter COFIMAB de ses demandes d'astreinte, d'exécution sur minute et de suppression du délai de l'article 412-1 du code de procédure civile d'exécution,
- En tout état de cause :
 - Débouter COFIMAB de ses demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
 - Condamner COFIMAB à lui payer la somme de 1500 au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
 - Condamner COFIMAB aux dépens.

Madame Lila BARBE et Monsieur Rémi ZAMPONI, représentés, ont repris à l'oral les demandes contenues dans leurs conclusions et demandé au tribunal de :

- constater leur absence sur les lieux,
- Débouter COFIMAB de l'ensemble de ses demandes à leur encontre,
- Condamner COFIMAB à leur verser la somme de 1500 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner COFIMAB aux dépens.

Les autres défendeurs, régulièrement cités, n'ont pas comparu.

La décision a été mise en délibéré au 19 juin 2018, date du présent jugement.

MOTIFS

A titre liminaire, aux termes de l'article 445 du code de procédure civile, après la clôture des débats, les parties ne peuvent déposer aucune note à l'appui de leurs observations, si ce n'est en vue de répondre aux arguments développés par le ministère public, ou à la demande du président dans les cas prévus aux articles 442 et 444.

En l'espèce, quatre notes en délibéré ont été produites :

- une note de Maître Laurence LECLERCQ-DEZAMIS en date du 4 juin 2018 par laquelle elle produit deux nouvelles pièces, une attestation du notaire portant sur le renouvellement de la promesse de vente ainsi qu'un courrier du maire de Bussy-Saint-Gorges en date du 1er juin à Maître BLET relatif à sa demande de réquisition des locaux vacants.
- une note de Me BLET en date du 5 Juin 2018 par laquelle elle transmet la demande de logement social de Monsieur MICHEL
- une deuxième note de Maître Laurence LECLERCQ-DEZAMIS en date du 5 juin 2018 contestant la recevabilité de la note de Maître BLET.
- une note de Maître PARTOUCHE en date du 8 juin 2018 par laquelle il transmet quatre nouvelles pièces : une attestation de Madame Laure DESAUTEZ ainsi que la copie de sa carte nationale d'identité, la demande de logement social de Monsieur ROISIN ainsi que l'attestation de Madame Laïla BROCARD.

Il apparaît qu'à l'audience, la production de notes en délibéré a été autorisée pour toutes les parties afin d'éclairer le débat et d'éviter un nouveau renvoi.

En conséquence, les pièces et notes produites contradictoirement en cours de délibéré seront déclarées recevables.

Sur la demande de sursis à statuer,

Il résulte de l'article 378 du code de procédure civile que les juges apprécient de manière discrétionnaire l'opportunité du sursis à statuer.

Monsieur Etienne MICHEL argue qu'il serait opportun de surseoir à statuer en application de l'article 378 du code de procédure civile en attente de la réponse du Maire de la commune de Bussy-Saint-Georges.

COFIMAB s'y oppose.

En l'espèce, par courrier en date du 1er juin 2018, produit en cours de délibéré, le Maire de la commune de Bussy-Saint-Georges a rejeté la demande de réquisition des locaux de Monsieur Etienne MICHEL.

En conséquence, la demande de sursis à statuer sera également rejetée.

Sur la compétence du tribunal d'instance statuant en matière de référé,

Les articles 848 et 849 du Code de procédure civile disposent que le juge du tribunal d'instance peut prescrire en référé des mesures conservatoires en cas d'urgence ou pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

L'article 544 du Code civil dispose que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue.

Messieurs Médéric ROISIN et Youssef LAKRI soutiennent qu'il n'existe pas d'urgence permettant de statuer en référé sur le fondement de l'article 848 du code de procédure civile, la promesse de vente conclue entre COFIMAB et la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE étant devenue caduque au 1er mai 2018.

De plus, le caractère manifestement illicite du trouble n'est selon eux pas constitué par la simple occupation sans droit ni titre mais doit résulter d'un contrôle de proportionnalité entre l'atteinte au droit à la propriété et l'atteinte au droit à la vie privée et familiale au sens de l'article 8 de la convention européenne des droits de l'Homme.

Or, Messieurs Médéric ROISIN et Youssef LAKRI font valoir que l'action de COFIMAB repose sur un constat d'huissier ancien, qui n'est plus conforme à la réalité. Ils expliquent qu'ils ont aménagé les locaux de manière confortable de manière à permettre à accueillir la fille de Monsieur Youssef LAKRI une fin de semaine sur deux. Ils déclarent être dépourvus de ressources et dans l'impossibilité d'obtenir un logement social en raison d'une pénurie de logements sociaux à Bussy-saint-George. Ils affirment en outre qu'ils n'ont jamais empêché COFIMAB d'effectuer des études techniques nécessaires à l'obtention du permis de démolir et de construire. Enfin COFIMAB est, selon eux, seule responsable de la caducité de la promesse de vente, en ayant fixé un délai trop court pour libérer les lieux de ses occupants en période hivernale et sans tenir compte des délais d'expulsion.

Monsieur Etienne MICHEL développe les mêmes moyens d'absence d'urgence et de proportionnalité de l'expulsion nécessaires pour fonder la compétence du tribunal à statuer en matière de référé. Il ajoute que les locaux sont vacants et ne font l'objet d'aucun projet de réhabilitation ou de démolition à court terme. Il indique que la présence temporaire des occupants en grande précarité sociale dans les lieux permet de les stabiliser et de compenser la carence en logements de la ville.

COFIMAB fait valoir au contraire qu'il y a urgence à statuer en référé, la promesse de vente n'étant pas caduque et nécessitant la réalisation d'études sur les lieux hors la présence des occupants. En outre, elle indique que le contrôle de proportionnalité n'a pas à être effectué lorsque les occupants se sont établis de manière illégale dans les lieux, que le droit au logement n'est opposable qu'à l'Etat et que les défendeurs ne justifient pas avoir effectué de demandes de logement social. Elle ajoute que l'aménagement d'un espace pour accueillir la fille de Monsieur Médéric ROISIN une fin de semaine sur deux ne caractérise pas une vie familiale dans les lieux suffisante pour rejeter l'expulsion.

En l'espèce, la promesse de vente conclue devant notaire entre COFIMAB et la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE le 11 décembre 2017 a été renouvelée le 30 mai 2018 selon attestation de REY-MEYER produite en cours de délibéré. Les conditions suspensives de libération des locaux par les occupants et l'obtention d'un permis de construire sont donc toujours applicables. Cependant, l'attestation ne précise pas le délai dans lequel elles doivent être réalisées afin que la promesse ne soit pas caduque. Elle ne précise pas non plus que la promesse a fait l'objet d'une ultime prorogation. L'urgence ne peut donc résulter de cette promesse de vente renouvelée.

En revanche, il résulte de l'article 849 du code de procédure civile que le trouble manifestement illicite est caractérisé par toute violation manifeste de la règle de droit. L'occupation illicite des lieux par Messieurs Youssef LAKRI, Médéric ROISIN et Etienne MICHEL n'est pas contestée et constitue manifestement une violation du droit à la propriété de COFIMAB. La compétence du juge

des référés est donc établie. Si un contrôle de proportionnalité doit être opéré, il concerne non pas la compétence du juge des référés mais l'opportunité d'une expulsion et de la mise en place de délais.

En conséquence, la demande tendant à voir déclarer incompetent le juge des référés sera rejetée.

Sur la compétence du juge d'instance statuant à juge unique.

Messieurs Médéric ROISIN et Youssef LAKRI affirment que l'affaire est trop complexe pour être jugée par un seul magistrat et doit être renvoyée devant une formation collégiale en application de l'article 487 du code de procédure civile. Ils estiment en effet que l'occupation des lieux ne peut être précisément déterminée en l'absence d'éléments suffisamment récents et nombreux fournis par la demanderesse. Ils ajoutent que le caractère d'art ou de dégradation des peintures murales doit faire l'objet d'une étude particulière afin de ne pas porter atteinte à la propriété intellectuelle des occupants.

COFIMAB considère que les défendeurs avaient connaissance du fait qu'ils accomplissaient des œuvres sur la propriété d'autrui et qu'ils ne peuvent aujourd'hui exciper de leur valeur pour faire échec à leur expulsion.

Aux termes de l'article 487 du code de procédure civile, le juge des référés a la faculté de renvoyer l'affaire en état de référé devant la formation collégiale de la juridiction à une audience dont il fixe la date.

Cependant l'article L222-1 du code de l'organisation judiciaire dispose que le tribunal d'instance statue à juge unique.

Il n'existe donc pas de formation collégiale au sein du tribunal d'instance à laquelle l'audience pourrait être renvoyée.

En conséquence, la demande tendant à voir déclarer incompetent le juge d'instance statuant à juge unique sera rejetée.

Sur la demande d'expulsion et son exécution.

Quant à l'occupation sans droit ni titre.

L'article 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme dispose que :

1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.
2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui.

Selon COFIMAB, les défendeurs (mis à part Madame BARBE et Monsieur ZAMPONI) ne contestent pas que les lieux appartiennent à COFIMAB et qu'ils sont occupés par eux sans droit ni titre. COFIMAB ne se désiste pas de ses demandes d'expulsion à l'égard de Madame BARBE et de Monsieur ZAMPONI, s'en rapportant à justice sur ce point. Elle sollicite l'expulsion de tous les défendeurs.

Madame Lila BARBE et Monsieur Rémi ZAMPONI contestent résider sur les lieux.

Messieurs Théo CHRISTEN, Théo LEFEBVRE et Rémi ZAMPONI ainsi que Mesdames Rosana Miralès et Lila BARBE ont déclaré dans des attestations et des comptes rendus établis par médecin du monde avoir séjourné sur les lieux durant une courte période. En outre, la présence de Kati FISKAALI, Julia SCRZHANTOVA ainsi que de Messieurs Alexey SHUMEYKO et Sofian RIAHI a été constatée le 27 décembre 2017. Cependant, rien n'indique qu'ils s'y trouvent encore.

De plus, Monsieur Rémi ZAMPONI et Madame Lila BARBE fournissent tous deux une attestation d'hébergement à compter de février et mars 2018.

Les preuves fournies à l'encontre de ces défendeurs par la demanderesse sont trop anciennes et/ou ne correspondent qu'à un jour précis, elles ne démontrent pas leur qualité d'occupants. La demande d'expulsion formulée à l'encontre de Mesdames Rosana MIRALES, Kati FISKAALI, Julia SCRZHANTOV et Lila BARBE ainsi que Messieurs Théo CHRISTEN, Théo LEFEBVRE, Alexey SHUMEYKO et Sofian RIAH et Rémi ZAMPONI sera rejetée.

En revanche, Messieurs Youssef LAKRI, Médéric ROISIN et Etienne MICHEL ont déclaré habiter dans les locaux et ne contestent pas leur occupation sans droit ni titre. Il y a donc lieu de constater qu'ils résident sur place sans droit ni titre et, afin de se prononcer sur leur expulsion, de procéder au contrôle de proportionnalité entre les atteintes au droit de propriété et celles au droit à la protection de la vie privée et familiale et du domicile.

Tout d'abord, le droit au logement n'est opposable qu'à l'Etat, il ne peut donc fonder le rejet d'une demande d'expulsion formulée par COFIMAB.

Ensuite, la proportionnalité d'une expulsion avec l'article 8 de la convention européenne des droits de l'Homme s'apprécie à la lumière de plusieurs critères dont l'ancienneté de l'occupation, son caractère légal, l'appartenance des occupants à une communauté vulnérable, la tolérance de la commune, le risque de devenir sans abri, le danger provoqué par l'habitation.

Il résulte des rapports de Madame Yaëlle DAURIOL, éducatrice spécialisée à MEDECINS DU MONDE ainsi que des déclarations des occupants que ceux-ci se trouvent dans une situation de grande précarité sociale, familiale et économique et que l'occupation des lieux a permis de créer un environnement sain contribuant à pallier ces difficultés.

En outre, le procès verbal de constat effectué par l'huissier en date du 27 décembre 2017 démontre que les lieux étaient habités, entretenus et que des mesures de sécurité ont été instaurées bien que certaines pièces fassent l'objet d'un fort encombrement. En effet, il apparaît sur les photos qu'il existe des chambres et des salles de bains aménagées ainsi que des salles d'exposition décorées de fresques et de statues. La page facebook du collectif BUROSPACE confirme l'organisation d'évènements culturels et ludiques à destination des enfants.

De l'attestation de Madame DESAUTEZ Laure et des photos produites aux débats, il résulte par ailleurs qu'une vie familiale existe dans les locaux litigieux, dès lors que Monsieur ROISIN accueille régulièrement sa fille Morgan dans les lieux.

Cependant, les défendeurs n'apportent pas la preuve de la carence de logements sociaux à Bussy-saint-George ni de leurs démarches sociales en vue de leur logement. En effet, Monsieur Médéric ROISIN a produit en cours de délibéré une demande de logement social récente, en date du 5 février 2018, pour laquelle un refus n'est pas justifié. Monsieur Etienne MICHEL quant à lui a produit en cours de délibéré une demande de logement social encore plus récente, datée du 29 mai 2018, soit postérieurement aux débats.

Si la volonté de ne pas rendre sans abri des populations vulnérables constitue un objectif légitime, l'occupation illicite d'une propriété privée ne peut être permise sans qu'il ait été démontré l'épuisement de tous les recours aux solutions d'aide au logement.

En conséquence, l'expulsion de Messieurs Youssef LAKRI, Médéric ROISIN, Etienne MICHEL et de tout occupant sans droit ni titre des biens appartenant à COFIMAB et sis 43 boulevard de Lagny / 3-4 rue du souvenir français à Bussy-Saint-Georges sera ordonnée.

Quant aux délais,

L'article L412-1 code de procédure civile d'exécution dispose que si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait (...) réduire ou supprimer ce délai.

L'article L412-3 du même code énonce que le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

L'article L412-4 du même code ajoute ces délais ne peut, en aucun cas, être inférieurs à trois mois ni supérieurs à trois ans. 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 et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

COFIMAB sollicite la suppression du délai d'expulsion de deux mois suivant le commandement en application de l'article L412-1 du code de procédure civile d'exécution.

De plus, elle estime que la demande reconventionnelle de délais formulée par les défendeurs n'est justifiée par aucune recherche d'emploi, que celle-ci peut être effectuée avec une domiciliation à la mairie et qu'ils ont déjà bénéficié d'une longue période de novembre au jour de la présente décision pour mettre en ordre leurs affaires. Elle affirme que leur occupation l'empêche de réaliser un projet immobilier certain dont le but est précisément la création de logements.

Messieurs Youssef LAKRI et Médéric ROISIN indiquent que la suppression du délai de deux mois ne peut être ordonnée, les occupants ayant pénétré par les fenêtres ouvertes du lieu non gardienné et non sécurisé.

Ils sollicitent reconventionnellement un délai de 18 mois pour quitter les lieux en application de l'article L412-3 du code de procédure civile d'exécution au regard du bon entretien des lieux et de leur sécurisation par des informations laissées sur place et la supervision de Monsieur Médéric ROISIN, ancien chef d'équipe de sécurité incendie.

Monsieur Etienne MICHEL indique également que les défendeurs ne sont pas entrés par voie de fait dans les lieux. Il sollicite les délais les plus longs en application des articles L412-3 et L412-4 du code de procédure civile d'exécution. Il précise qu'il a besoin de conserver un domicile fixe pour

trouver un emploi. Il affirme que cette situation ne porte pas une forte atteinte aux droits de COFIMAB, les locaux étant vacants et n'ayant pas vocation à être habités à court terme. Enfin, il expose que les défendeurs produisent une activité artistique favorablement accueillie par le voisinage et que les lieux sont bien entretenus.

En l'espèce, il n'est pas démontré par COFIMAB, qui n'était pas propriétaire des lieux lors de l'investissement de ces lieux par les occupants actuels, que les défendeurs ont pénétré dans les locaux par une voie de fait. En outre, il ressort du dépôt de plainte en date du 13 novembre 2017 que le site n'était pas gardienné à cette date.

En conséquence, la demande de réduction de délai sera rejetée.

En revanche, la situation de vulnérabilité économique des défendeurs ainsi que l'aménagement et la sécurisation des lieux ont déjà été rappelés. Cette situation constitue une difficulté d'accès au marché du logement. Les démarches et l'obtention d'un logement social nécessitent un certain temps. De plus, il ne fait pas de doute que le fait de vivre dans un logement accentue les chances de trouver et de conserver un emploi. Enfin, quelque précaire qu'il puisse apparaître, un droit de visite et d'hébergement est bien exercé par Monsieur Médéric ROISIN sur sa fille Morgan ROISIN, et ce, avec l'accord de Madame Laure DESAUTEZ, sa mère, qui considère que cet exercice favorise l'équilibre et l'épanouissement de l'enfant.

Des délais apparaissent donc indispensables pour que Messieurs Youssef LAKRI, Médéric ROISIN et Etienne MICHEL puissent se reloger dignement.

En conséquence, un délai de 10 mois avant la prise d'effet de l'expulsion sera accordé.

Quant à la demande d'astreinte.

COFIMAB demande que les défendeurs à l'exception de Madame Barre et de Monsieur Rémi ZAMPONI, soient condamnés à une astreinte de 150 euros par jour à compter de la présente décision et jusqu'à libération effective des lieux.

Messieurs Youssef LAKRI, Médéric ROISIN et Etienne MICHEL estiment que cette demande est irréaliste en raison de leurs ressources.

Aux termes de l'article L131-1 du code des procédures civiles d'exécution, tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

En l'espèce, il n'apparaît pas que le prononcé d'une astreinte soit nécessaire.

En conséquence, cette demande sera rejetée.

Quant à la demande d'exécution sur simple minute.

L'article 489 du code de procédure civile dispose qu'en cas de nécessité, le juge peut ordonner que l'exécution aura lieu au vu de la seule minute.

En l'espèce, COFIMAB ne démontre pas de nécessité à cette modalité d'exécution.

En conséquence, la demande d'exécution sur simple minute sera rejetée.

Quant aux autres demandes,

La société sollicite l'autorisation de séquestrer les biens trouvés sur les lieux aux frais des défendeurs, de détruire ceux présentant un caractère de détritrus et de prendre toute mesure nécessaire pour clore les locaux afin d'empêcher d'y pénétrer.

Messieurs Youssef LAKRI et Médéric ROISIN déclarent que l'imprécision relative à la demande de destruction des objets ayant un caractère de détritrus devra entraîner son rejet.

En l'espèce, les défendeurs disposent d'un délai suffisamment conséquent pour déplacer et conserver les biens dont ils estiment qu'ils ont de la valeur.

En conséquence, COFIMAB sera autorisée à séquestrer aux frais de Messieurs Youssef LAKRI, Médéric ROISIN et Etienne MICHEL les biens trouvés sur les lieux et à procéder à la destruction de ceux présentant un caractère de détritrus. A l'issue du délai, l'huissier instrumentaire pourra prendre toute mesure nécessaire pour clore les locaux afin d'empêcher d'y pénétrer.

Sur les demandes accessoires :

En vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, le juge peut condamner la partie perdante à payer une somme au titre des frais de justice exposés et non compris dans les dépens. Cependant pour des raisons d'équité tirées de la situation des parties, il peut, même d'office, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

En l'espèce, compte tenu de la situation économique des défendeurs, il ne sera pas fait droit à la demande de COFIMAB.

La demande sur le même fondement présentée par Messieurs Lakry, Médéric ROISIN et Etienne MICHEL sera également rejetée dans la mesure où ils succombent.

S'agissant de la demande de Madame Lila BARBE et à Monsieur Rémi ZAMPONI, elle sera accueillie à hauteur de 400 euros chacun.

En vertu de l'article 696 du Code de procédure civile, les dépens, en ce compris la procédure d'expulsion, seront laissés à la charge de la partie perdante.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés, statuant après débats tenus en audience publique, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe,

ACCORDONS à titre provisoire l'aide juridictionnelle à Monsieur Rémi ZAMPONI ;

DECLARONS recevables les pièces et notes produites en cours de délibéré ;

REJETONS la demande de sursis à statuer ;

CONSTATONS que Messieurs Lakry, Médéric ROISIN et Etienne MICHEL sont occupants sans droit ni titre du bien appartenant à la COMPAGNIE FINANCIERE DE MARCHAND DE BIENS

VOLNEY sis 43 boulevard de Lagny / 3-4 rue du souvenir français à Bussy-Saint-Georges (77);

A défaut de départ volontaire, ORDONNONS l'expulsion de Messieurs Youssef Lakry, Médéric ROISIN et Étienne MICHEL des lieux, tant de leur personne que de leurs biens et de tous occupants de leur chef, avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si nécessaire ;

ACCORDONS un délai de DIX MOIS (10 mois) à Messieurs Youssef Lakry, Médéric ROISIN et Étienne MICHEL avant libération effective des lieux ;

AUTORISONS à l'issue de ce délai la COMPAGNIE FINANCIERE DE MARCHAND DE BIENS VOLNEY à séquestrer aux frais de Messieurs Youssef LAKRI, Médéric ROISIN et Étienne MICHEL les biens trouvés sur les lieux et à procéder à la destruction de ceux présentant un caractère de détritus ;

AUTORISONS à l'issue de ce délai l'huissier instrumentaire à prendre toute mesure nécessaire pour clore les locaux afin d'empêcher d'y pénétrer ;

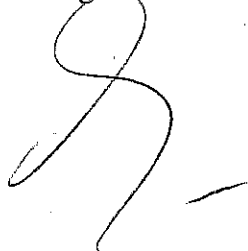
CONDAMNONS COFIMAB à payer à Madame Lila BARBE et Monsieur Rémi ZAMPONI la somme de 400 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

REJETONS toute autre demande ;

CONDAMNONS solidairement Messieurs Lakry, Médéric ROISIN et Étienne MICHEL aux dépens de la présente instance qui comprendront notamment le coût de la procédure d'expulsion ;

RAPPELONS l'exécution provisoire de droit de la présente décision.

Le greffier



Le président

