

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOURS**  
**JUGE DE L'EXÉCUTION**  
**CHARGE DES VOIES D'EXÉCUTION MOBILIÈRES**

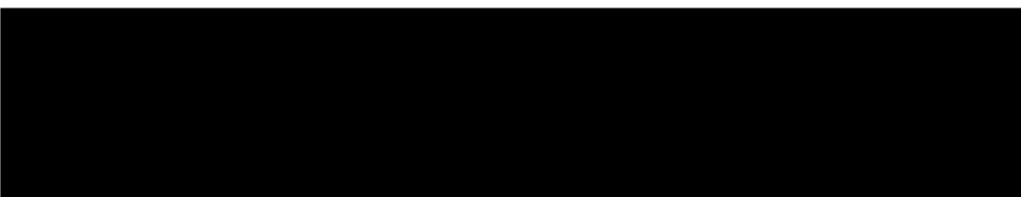
**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**JUGEMENT du 07 Avril 2026**

**N° RG 26/00020 - N° Portalis DBYF-W-B7K-J7GH**

**N° MINUTE : 2026/32**

**DEMANDERESSE :**



représentée par Me Alexis VAZ, avocat au barreau de TOURS

**DEFENDEUR :**

**S.A. SOCIÉTÉ ÉQUIPEMENT DE LA TOURAINE**

immatriculée au RCS de TOURS sous le n°584 801 625, dont le siège social est sis 40 rue James WATT - 37200 TOURS

représentée par Me BLANQUINQUE substituant Me Eve NICOLAS, avocat au barreau de NANTES

**INTERVENANT VOLONTAIRE**

**Société publique locale à forme anonyme SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE AMÉNAGEMENT**

immatriculée au RCS de TOURS n°987 729 696, dont le siège social est sis 40 rue James Watt - BP 20605 - 37200 TOURS

représentée par Me BLANQUINQUE substituant Me Eve NICOLAS, avocat au barreau de NANTES

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

**PRESIDENT** : Madame C. BELOUARD, Vice Président statuant comme Juge de l'Exécution,

**GREFFIERS** : V. AUGIS, lors des débats et F. SONNET, lors du prononcé

**DEBATS** : A l'audience publique du 24 Mars 2026, avec indication que la décision serait rendue le 07 Avril 2026.

**JUGEMENT** : PRONONCE A L'AUDIENCE PUBLIQUE  
contradictoire  
SUSCEPTIBLE D'APPEL

**EXPOSE DU LITIGE**

Le 30 novembre 2016, la société Equipement de la Touraine (SET) est devenue propriétaire d'un terrain comprenant plusieurs bâtiments au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des [REDACTED] TOURS, [REDACTED] [REDACTED], sur les parcelles cadastrées section [REDACTED].

Les parcelles ont ensuite été divisées de telle sorte que la SET est devenue propriétaire de la parcelle cadastrée [REDACTED] sur laquelle sont situés divers bâtiments : [REDACTED].

Ce terrain a fait l'objet, lors de sa cession en 2016, d'une convention avec le préfet de région et la ville de TOURS fixant ses conditions d'utilisation et déterminant un programme de logements à réaliser par la SET. Il a également fait l'objet d'une concession d'aménagement au profit de la SPL SET Aménagement.

Depuis le 18 avril 2025, deux bâtiments situés sur le terrain, à savoir le pavillon de [REDACTED] et le [REDACTED], situé le long de la rue [REDACTED] font l'objet d'une occupation par différentes associations et collectifs dont l'association [REDACTED] [REDACTED] le collectif [REDACTED] [REDACTED]. Une centaine de personnes sont installées et vivent depuis lors dans les deux bâtiments.

Le 29 avril 2025, l'association [REDACTED] a été déclarée en préfecture d'Indre et Loire, avec comme siège social : [REDACTED] TOURS (transféré depuis au [REDACTED] TOURS).

Le 27 mai 2025, la SET a fait délivrer une assignation à l'association [REDACTED] par devant le juge des contentieux de la protection de TOURS, statuant en la matière des référés, pour une audience au 12 juin 2025 aux fins d'expulsion des occupants sans droit ni titre.

Par ordonnance de référé du 10 juillet 2025, le Juge des contentieux de la protection de TOURS, en formation collégiale, a :

- ▶ constaté que l'association [REDACTED] est occupante sans droit ni titre des bâtiments désignés [REDACTED] situé le long de la rue [REDACTED] sur un terrain bâti cadastré [REDACTED] à Tours appartenant à la SET,
- ▶ ordonné à l'association [REDACTED] ainsi qu'à tout occupant de son chef de libérer les lieux occupés sans droit ni titre et de remettre la clé en permettant l'accès à la SET ;
- ▶ dit qu'à défaut pour l'association [REDACTED] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué la clé en permettant l'accès, la SET pourra, QUATRE MOIS après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique
- ▶ rappelé qu'en application des dispositions de l'article L. 433-1 du Code des procédures civiles d'exécution, les meubles se trouvant sur les lieux sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désigne, et qu'à défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par le commissaire de justice chargé de l'exécution avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai fixé par voie réglementaire;
- ▶ dit qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 700 du code de procédure civile;
- ▶ condamné l'association [REDACTED] aux dépens de la présente procédure limitativement énumérés à l'article 695 du code de procédure civile ;
- ▶ rappelé que la décision est exécutoire à titre provisoire, frais et dépens compris et que l'exécution provisoire ne peut être écartée lorsqu'il est statué en référé ;
- ▶ rejeté toute demande, plus ample ou contraire .

Par un acte du 30 juillet 2025, la société anonyme SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE a cédé la parcelle cadastrée section [REDACTED] à la société SET Aménagement.

L'ordonnance a été signifiée le 13 août 2025 à l'association [REDACTED] de même que le commandement d'avoir à quitter les lieux.

Le 30 septembre 2025, l'association [REDACTED] a modifié sa dénomination ainsi que ses statuts pour se dénommer désormais l'association [REDACTED].

Suivant acte introductif du 12 février 2026, l'association [REDACTED] [REDACTED] a donné assignation à la SET devant le juge de l'exécution aux fins de voir prononcer à titre principal la nullité du commandement de quitter les lieux et à titre subsidiaire obtenir un an de délai aux fins de quitter les lieux

A l'audience du 24 mars 2026, l'association [REDACTED] soutient ses dernières conclusions au terme desquelles elle demande, au visa des articles 3 de la Convention Internationale des Droits de l'Enfant, des articles 3 et 8 de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales, de l'article L.345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, des articles L.412-3 et L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution, de l'article L.412-5 du code des procédures civiles d'exécution, des articles 696 à 700 du code de procédure civile, de ;

- RECEVOIR l'association [REDACTED] en ses demandes et de l'y déclarer bien fondées;

En conséquence, à titre principal

- PRONONCER la nullité du commandement d'avoir à quitter les lieux du 13 août 2025 délivré à la demande de la SET AMÉNAGEMENT ;

A titre très subsidiaire

- OCTROYER un délai d'un (1) an à l'association [REDACTED] aux fins de quitter les lieux;

En tout état de cause

- DÉBOUTER la SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA TOURAINE (SET) et la SET AMÉNAGEMENT de toutes leurs demandes, fins et conclusions.

A titre liminaire, elle indique ne pas s'opposer à la demande d'intervention volontaire de SET AMÉNAGEMENT puisque cette dernière apporte la preuve qu'elle est désormais propriétaire de la parcelle et des immeubles occupés. Elle relève que la SET a démontré que le préfet avait bien été informé du commandement de quitter le lieux délivrés de sorte qu'elle ne soutient plus d'irrégularité à ce titre.

**La SET et la SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE AMÉNAGEMENT (SET AMENAGEMENT)**, pour cette dernière en qualité d'intervenante volontaire, soutiennent leurs dernières conclusions par lesquelles elles demandent au juge de l'exécution, au visa des articles 328 et suivants du Code de procédure civile, des articles L. 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution :

A titre principal,

- ▶ RECEVOIR l'intervention volontaire de la société SET Aménagement
- ▶ METTRE HORS DE CAUSE la société SET ;
- ▶ DÉCLARER la société SET Aménagement recevable et bien fondée en ses demandes, et en conséquence :
- ▶ DÉBOUTER l'association [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- ▶ DÉBOUTER l'association [REDACTED] de sa demande d'octroi d'un délai supplémentaire d'un an pour quitter les lieux qu'elle occupe irrégulièrement, à savoir les bâtiments situés sur la parcelle cadastrée [REDACTED] située rue de [REDACTED] au sein de la ZAC [REDACTED] à Tours (37200),
- ▶ CONSTATER que la garde des biens irrégulièrement occupés, à savoir les bâtiments situés sur la parcelle cadastrée [REDACTED] située rue [REDACTED] au sein de la ZAC [REDACTED] à Tours (37200), est transférée à l'association [REDACTED]
- ▶ AUTORISER la SET Aménagement à mettre un terme au service de sécurité mis en place depuis le 1er août 2025 des bâtiments situés sur la parcelle cadastrée [REDACTED] située rue [REDACTED] au sein de la ZAC [REDACTED] à Tours (37200)
- ▶ INTERDIRE à l'association [REDACTED] et tout occupant de son chef d'organiser tout événement ouvert au public dans les locaux pendant toute la période d'occupation sans droit ni titre.

A TITRE SUBSIDIAIRE,

- ▶ LIMITER le délai supplémentaire accordé à l'association [REDACTED] et à tous occupants de son chef pour quitter les lieux occupés de la SET Aménagement, à

savoir les bâtiments situés sur la parcelle cadastrée [REDACTED]  
au sein de la ZAC [REDACTED] à Tours (37200) au plus tard à la fin août  
2026

A TITRE INFINIMENT SUBSIDIAIRE,

- ▶ AUTORISER la SET Aménagement à mettre en œuvre la mesure d'expulsion pendant la période de la trêve hivernale en application des dispositions de l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution dans l'éventualité où le relogement des occupants sans droit ni titre du chef de l'association [REDACTED] serait possible.

EN TOUT ETAT DE CAUSE,

- ▶ CONDAMNER l'association [REDACTED] à leur verser la somme de 2.500€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- ▶ CONDAMNER l'association [REDACTED] aux entiers dépens d'instance;

La société SET Aménagement entend intervenir volontairement à la présente instance au motif qu'elle a acquis le 30 juillet 2025 les immeubles irrégulièrement occupés par l'association [REDACTED] et tous autres occupants de son chef.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **I- SUR L'INTERVENTION VOLONTAIRE DE LA SET AMENAGEMENT**

L'article 325 du Code de procédure civile énonce que l'intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant.

La SET AMENAGEMENT apporte la preuve qu'elle est depuis le 30 juillet 2025 propriétaire de la parcelle cadastrée section [REDACTED] et des immeubles occupés. Dans ces conditions, elle justifie de ce que son intervention a un lien direct avec l'instance en cours.

Son intervention volontaire sera déclarée recevable. L'ensemble des demandes formulées contre la Société D'équipement de Touraine (SET) sera en revanche rejetée en conséquence, cette dernière n'étant plus propriétaire.

## I- SUR LA DEMANDE DE NULLITÉ DU COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

### 1- Sur les moyens des parties

L'association [REDACTED] fait valoir en premier lieu que le commandement d'avoir à quitter les lieux délivré le 13 août 2025 est nul en ce qu'il ne reproduit pas les articles L. 412-1 à L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution.

Elle soutient que cette absence de reproduction fait nécessairement grief puisque ces articles rappellent que l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'issue du délai accordé et suivant le commandement et que les occupants sont légalement en droit de solliciter des délais supplémentaires pour quitter les lieux ; que la non retranscription de ces articles au sein du commandement délivré le 13 août 2025 a eu pour effet de retarder l'exercice des droits des occupants, à savoir la saisine du juge de l'exécution or cette saisine n'est pas suspensive de la procédure d'expulsion.

Elle ajoute que les mentions précisées au commandement ne suffisent pas à palier ces irrégularités puisqu'il manque la mention de l'existence de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives que l'on retrouve à l'article L412-5 du Code de procédure civile d'exécution et les conditions de la fixation de délais supplémentaires au regard de l'article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution qui impose un certain comportement aux occupants pour y avoir droit et qui conditionne l'exercice du droit de demande de délais supplémentaires.

La SET AMENAGEMENT conclut au rejet de la nullité sollicitée aux motifs que le commandement de quitter les lieux du 13 août 2025 précise les délais à compter desquels la mesure d'expulsion était susceptible d'être mise en œuvre outre la possibilité de saisir le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Tours aux fins de solliciter des délais complémentaires.

Elle soutient que l'association et les occupants ne subissent aucun grief, et cela, d'autant plus qu'en vertu de la trêve hivernale, toute mesure d'expulsion n'est pas susceptible d'être mise en œuvre avant le 31 mars 2026 ; que bien au contraire, l'association [REDACTED] a attendu que la période de trêve hivernale arrive à son terme pour solliciter des délais supplémentaires et faire échec à la mesure d'expulsion prononcée à son encontre.

Elle précise qu'elle n'entend pas procéder à l'exécution de la mesure d'expulsion avant que le juge de l'exécution n'ait statué sur la demande de délai supplémentaire formulée par l'association [REDACTED].

## **2- Sur la réponse de la présente juridiction**

Selon l'article 114 du code de procédure civile, 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'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public. 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.

L'article R. 411-2 du Code des procédures civiles d'exécution énonce que "le commandement d'avoir à libérer les locaux prend la forme d'un acte d'huissier de justice signifié à la personne expulsée et contient à peine de nullité :

- 1° L'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie ;
- 2° La désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et toutes contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion ;
- 3° L'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés ;
- 4° L'avertissement qu'à compter de cette date il peut être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Ce commandement peut être délivré dans l'acte de signification du jugement".

L'article R. 412-1 alinéa 1 du code des procédures civiles d'exécution impose lorsque l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, le commandement d'avoir à libérer les locaux contient, à peine de nullité, en plus des mentions prévues à l'article R. 411-1, la reproduction des articles L. 412-1 à L. 412-6.

Ces articles énoncent :

### **Article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution :**

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, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7.(...).

Le délai prévu (...) ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée ou que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

#### **Article L. 412-2 du Code des procédures civiles d'exécution**

Lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai prévu à l'article L. 412-1 peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois.

#### **Article L. 412-3 du Code des procédures civiles d'exécution**

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.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, 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 ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi.

Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

#### **Article L. 412-4 du Code des procédures civiles d'exécution**

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 L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

#### **Article L. 412-5 du Code des procédures civiles d'exécution**

Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de l'Etat dans le département afin que celui-ci en informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. A défaut de saisine du représentant de l'Etat dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

La saisine du représentant de l'Etat dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le représentant de l'Etat dans le département s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2.

#### **Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution**

Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa.

En l'espèce, le juge des contentieux de la protection statuant en référé qui a constaté que l'association [REDACTED] était occupante sans droit ni titre des bâtiments désignés [REDACTED] situé le long de la rue [REDACTED] sur un terrain bâti cadastré [REDACTED] TOURS a ordonné son expulsion sur le fondement du trouble illicite. Il n'a retenu à aucun moment que l'association [REDACTED] devenue [REDACTED] serait entrée sur la propriété de la SET au moyen de manœuvre, de menace, de voies de fait ou de contrainte. Dans ces conditions, l'ensemble des articles visés à l'article R.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution devaient obligatoirement être reproduits sur le commandement et ce d'autant qu'il est acquis que l'association [REDACTED] accueille de son chef au sein de la [REDACTED] près de 100 personnes.

Le commandement de quitter le lieux signifié en même temps que l'ordonnance de référé du 10 juillet 2025 a bien indiqué toutes les mentions imposées par l'article R. 411-2. En revanche, il n'a pas du tout reproduit les articles L. 412-1 à L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution pourtant imposées par l'article R. 412-1 du même Code. Il s'agit dès lors de savoir si ces irrégularités font grief à l'association [REDACTED]

Tout d'abord, il n'a pas été indiqué sur le commandement que l'expulsion ne pouvait 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 L. 412-7.”* Toutefois, de fait, cette irrégularité n'a pas fait grief puisque le commandement mentionnait une date de libération du logement au plus tard le 13 décembre 2025 soit dans un délai bien supérieur, de 4 mois, à compter du commandement, conformément à la décision du juge des contentieux de la protection.

Ensuite, le commandement n'a pas mentionné les délais possibles d'un mois à un an pouvant être sollicités. Pour autant, l'association [REDACTED] devenue [REDACTED] devant le juge des contentieux de la protection avait déjà sollicité un délai d'un an pour quitter les lieux démontrant sa parfaite connaissance de la loi à ce titre.

L'absence de mention quant à la trêve hivernale n'a pas plus fait grief à l'association [REDACTED] puisque la décision du juge des contentieux de la protection impliquait nécessairement qu'elle bénéficie de la trêve hivernale, le délai de quatre mois, même à compter de la décision, expirait après le 01<sup>er</sup> novembre 2025. L'association [REDACTED] a pu saisir le juge de l'exécution avant la fin de la trêve hivernale, la SET AMENAGEMENT s'est mise en état pour que le dossier puisse être retenu dès le 24 mars 2026. Le délibéré de ce jour est certes rendu postérieurement après la fin de la trêve

hivernale mais ce fait n'est pas imputable à la défenderesse mais à la présente juridiction elle-même du fait de sa charge de travail.

Concernant l'absence de mention concernant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CAPEX), il peut être constaté que des assistants sociaux du Centre communal d'action sociale interviennent dans la [REDACTED] auprès des occupants afin de rechercher et d'aider à des solutions de relogement. Or, les CCAS sont de fait en lien avec la CAPEX et réciproquement. Par ailleurs, la décision du juge des contentieux de la protection a été prononcée contre l'association [REDACTED] devenue [REDACTED] à titre principal. A l'échelle de l'association [REDACTED] soit de la [REDACTED] dans son entier, le relogement de l'ensemble des occupants nécessite obligatoirement une coordination de différentes collectivités publiques qui ne peut être réalisée par la commission de médiation. Un projet de Centre d'hébergement d'urgence BEAUSITE a avancé au cours de l'année porté par la Commune de Tours et soutenu par la métropole de sorte qu'à l'échelle de la [REDACTED] et au regard de ces éléments, aucun grief n'est justifié pour ces deux autres irrégularités.

En conséquence, bien que le commandement présente des irrégularités quant aux mentions qui devaient y apparaître, aucun grief ne justifie le prononcé de sa nullité. La demande à ce titre sera rejetée.

### **III- SUR LA DEMANDE DE DÉLAIS**

#### **1- Sur les moyens des parties**

##### **1.1.- Sur les moyens de l'association [REDACTED]**

L'association [REDACTED] appuie sa demande à la lumière du principe d'intérêt supérieur des enfants consacré par la convention internationale des droits de l'enfant, des principes conventionnels de dignité de la personne humaine, de droit à la protection du domicile au respect de la vie privée et familiales consacrés par la CEDH.

Elle affirme que les occupants sont des personnes étrangères sans titre de séjour, sans emploi, avec des enfants, et des problèmes de santé, constituant « un groupe socialement défavorisés » avec des « besoins particuliers » qui doivent être pris en compte dans

l'examen de la balance des intérêts par la juridiction au titre du contrôle de conventionnalité aux articles 03 et 08 de la CEDH.

Elle souligne que quotidiennement, sur le site même du 115 pour le département d'Indre-et-Loire, des dizaines de personnes sont refusées à l'hébergement d'urgence en raison de la surcharge des dispositifs d'hébergement; que depuis l'ordonnance du 10 juillet 2025, le manque de places d'hébergement d'urgence en Indre et Loire a perduré, malgré l'existence de la [REDACTED] qui accueille entre 80 et 100 personnes et a dû inclure un dortoir d'urgence au sein des locaux.

Elle rappelle également que cela fait plusieurs années que les associations et collectifs locaux se mobilisent afin d'interpeller l'État et d'obtenir l'ouverture de places d'hébergement d'urgence, sans réaction étatique; qu'il n'existe à ce jour aucune possibilité de retrouver un logement décent ni de délai prévisible en vue d'un relogement, en dehors du projet d'hébergement d'urgence communal de BEAUSITE.

Concernant les conditions d'occupation, elle indique :

- ▶ sur la sécurisation du site, que depuis désormais près d'un an d'occupation des lieux, aucun sinistre ne s'est réalisé; que les habitants des casernes ont mis en place tous les éléments nécessaires à la sécurité incendie du site ; que les consignes sont en plusieurs langues afin de permettre à tous les résidents de connaître les règles de sécurité ;
- ▶ que l'électricité est présente sur le site, par l'usage de groupes électrogènes et de deux panneaux photovoltaïques;
- ▶ que les personnes présentes sur les lieux, si elles ne bénéficient pas de l'eau courante, puisent l'eau nécessaire à la vie quotidienne (alimentation, hygiène) à la fontaine de la place Rabelais, située à quelques mètres; que des douches de camping sont présentes sur le site afin de permettre aux personnes de prendre leur toilette;
- ▶ que s'agissant de la sécurisation du site au regard de travaux à proximité, outre la présence du gardien pour faire des rondes, des grilles insérées dans des plots en béton empêchent matériellement les occupants des casernes d'accéder au chantier; qu'en outre, les occupants de la [REDACTED] disposent des

clefs des lieux leur permettant d'accéder au site non par les chantiers mais par la porte principale donnant sur la voirie publique.

- qu'une infirmerie a été mise en place ; que des personnels soignants interviennent dans la [REDACTED] ; que les personnes occupantes disposent de leurs propres chambres, avec clefs, mobiliers, literie; qu'une cuisine collective avec des mesures d'hygiène existe sur place afin de se restaurer; que des toilettes sèches ont été installées également.

Sur les événements organisés par la [REDACTED], elle affirme qu'ils attirent principalement les bénévoles et les habitants de la [REDACTED] et qu'ils participent davantage à l'accompagnement culturel des occupants et de leurs enfants qu'à l'accomplissement d'une vocation de salle de spectacle. Elle ajoute qu'il n'est pas démontré que les gardiens auraient interdiction d'accéder au site.

Elle revendique la bonne volonté des occupants dans l'exécution de leurs obligations et les diligences entreprises pour se reloger. Elle rappelle que le juge des contentieux de la protection n'a aucunement retenu une entrée par effraction dans les lieux.

Elle conteste une volonté de pérenniser l'accueil des occupants sur les lieux, précisant que depuis l'ordonnance du 10 juillet 2025, la population présente s'est renouvelée à moitié à la [REDACTED]. Elle précise que de nombreuses personnes ont quitté l'hébergement d'urgence pour bénéficier de logements réservés aux demandeurs d'asile ou offerts par l'association CARACOL, des logements de ville ou des logements dans le parc social.

Elle affirme que la [REDACTED] remplit le rôle voulu dès l'origine : permettre aux personnes de retrouver une solution grâce à un logement d'urgence pérenne; que d'ailleurs ont été instaurées des permanences du CCAS directement au sein de la [REDACTED]; que les personnes viennent ou restent exclusivement en raison d'une absence de logement possible et quittent le lieu dès que des solutions sont trouvées ou que leur situation administrative a évolué.

Elle souligne sa bonne volonté pour aboutir à une solution légale et pérenne d'hébergement d'urgence ; que les discussions qui avaient débuté avec la Commune de Tours, s'agissant de l'ouverture prochaine d'un centre d'hébergement d'urgence géré avec la ville de Tours pour lequel la concluante est pleinement partie prenante ont continué.

Elle affirme après avoir détaillé la situation spécifique de plusieurs occupants que la [REDACTED] répond aux critères pour être qualifiée de domicile et permet une protection pour les personnes hébergées de leur vie sociale et familiale.

### 1.2.- Sur les moyens de la SET AMENAGEMENT

La SET AMENAGEMENT rappelle liminairement qu'en parallèle de la procédure d'expulsion initiée par la SET, par une convention du 21 novembre 2025, la Ville de Tours a pris à bail un immeuble appartenant à Tours Métropole Habitat dans la perspective de le réhabiliter et d'y inaugurer un centre d'hébergement; que la Ville de Tours a d'ores et déjà proposé à l'association [REDACTED] que les occupants sans droit ni titre de la [REDACTED] soient relogés dans ce futur centre d'hébergement; que les travaux doivent débiter à la fin du mois d'avril 2026 et faire l'objet d'une livraison à la mi-août.

Elle soutient que la demande de délai supplémentaire d'un an sollicité par l'association [REDACTED] pour quitter les lieux est disproportionnée.

Elle souligne que l'ordonnance de référé du 10 juillet 2025 du juge des contentieux de la protection, devenue définitive, a d'ores et déjà octroyé un délai de 4 mois à l'association [REDACTED] pour quitter les lieux à compter de la signification du commandement de quitter les lieux; que le juge des contentieux de la protection a déjà fait la balance entre d'une part, de l'intérêt supérieur des enfants occupants les lieux ainsi que la dignité et l'interdiction des traitements dégradants et inhumains, et d'autre part, du droit de propriété.

Elle rappelle que l'association [REDACTED] et les autres occupants de son chef ont déjà bénéficié d'un délai de plus de 7 mois depuis la signification du commandement pour quitter les lieux.

Elle soutient ensuite que l'association [REDACTED] et le collectif [REDACTED] occupent de manière illicite ses locaux alors que les conditions d'accueil et de sécurité des occupants et des tiers participant aux événements ne sont pas garanties.

Elle fait valoir l'absence de raccordement à l'eau potable et à l'électricité et surpopulation ; que l'absence d'eau courante interroge quant aux risques que représente l'utilisation des sanitaires dans les locaux occupés de manière illicite.

Elle affirme que la SET avait demandé d'accéder aux locaux avec un professionnel de la sécurité incendie afin de faire un état des lieux et mettre en œuvre des mesures provisoires pour limiter les risques, accès qui lui a été refusé; que les installations de fortune mises en place pour l'accès à l'électricité présentent un fort risque de sinistralité incendie.

Elle ajoute que les occupants accueillis par l'association [REDACTED] et le collectif [REDACTED], sont réunies à plus de cinq dans des chambres de moins de 12 m<sup>2</sup> fermées de l'intérieur, et cela, alors même que la réglementation impose une surface minimale habitable de 11 m<sup>2</sup> pour deux personnes; que cette situation ne permet aucunement de garantir, la sécurité des personnes et le respect de la dignité humaine.

Elle indique que l'association [REDACTED] ne justifie pas de mesures pour s'assurer de la sécurité d'un si grand nombre de personnes; que les bâtiments ne respectent pas la réglementation des établissements recevant du public, dont notamment les normes incendie; que le risque est d'autant plus élevé puisque les usagers ont cru opportun d'installer des bonbonnes de gaz pour la préparation des repas collectifs; que l'association [REDACTED] a même fait réaliser des travaux sans aucune autorisation ni respect des normes en vigueur, et cela, alors même que les occupants dont des enfants occupent les lieux.

Elle considère que l'association [REDACTED] aggrave cette situation dangereuse en organisant régulièrement des événements sur place ouverts à un très grand nombre de personnes extérieures.

Elle affirme que l'agent de sécurité missionné par la SET s'est vu refuser l'accès aux locaux et indique que depuis le 1er août 2025, elle a d'ores et déjà déboursé la somme de 136 131,69 € TTC afin de tenter d'assurer la sécurité sur le site illégalement occupé.

Elle considère dès lors que la garde des locaux irrégulièrement occupés, à savoir le bâtiment [REDACTED], a été transférée à l'association [REDACTED] et estime qu'en cas de sinistre la société [REDACTED] et la [REDACTED] seront civilement et pénalement seules responsables.

Elle fait valoir que l'association [REDACTED] est mal fondée à se prévaloir d'un prétendu droit au respect du domicile et vie privée et familiale des occupants de son chef

puisqu'au sein de la [REDACTED] est organisée l'accueil de personnes et de familles à la manière d'un centre d'hébergement d'urgence; que l'association [REDACTED] reconnaît elle-même que la population présente s'est renouvelée et que de nombreuses personnes ont quitté l'hébergement d'urgence pour bénéficier de solutions de relogement plus pérennes.

Elle rappelle ensuite qu'en qualité de propriétaire, elle n'a pas à subir la carence de l'Etat et du Département en matière d'hébergement d'urgence.

Elle souligne que cette situation d'occupation illicite qui perdure depuis près d'un an lui cause un préjudice certain dès lors qu'elle ne peut pas mettre à bien son projet de réhabilitation du bâtiment [REDACTED] en logements selon le planning de travaux initialement établi à savoir la création de locaux d'activités et de logements sociaux dans le cadre du programme de constructions de la ZAC [REDACTED]; que ce projet relève d'une mission d'intérêt général et empêche des familles à accéder à un logement.

Elle rappelle que l'association [REDACTED] a d'ores et déjà été assurée par la Ville de Tours que les personnes en situation de vulnérabilité qu'elle accueille seront relogées dans le nouveau centre d'hébergement situé au 33 rue de la Loire qui doit ouvrir ses portes à la fin du mois d'août 2026. Elle relève que les occupants sans droit ni titre ont refusé d'être relogés dans un gymnase alors même qu'ils auraient pu bénéficier de conditions d'accueil garantissant leur sécurité et leur santé (accès à l'eau potable, douches, électricité et sécurité incendie).

## **2- Sur la réponse de la présente juridiction**

Il sera rappelé que le juge des contentieux de la protection s'est fondé sur l'article L.412-2 pour accorder à l'association [REDACTED] devenue [REDACTED] et à tout occupant de son chef, un délai supplémentaire pour quitter les lieux en prorogeant le délai légal prévu à l'article L412-1 de deux mois afin qu'il soit porté à quatre mois suivant le commandement de quitter les lieux.

La demande actuelle est fondée sur l'article L.412-3 alinéa 1 du Code des procédures civiles d'exécution qui énonce que 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.(...)

En application de l'article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution ces délais ne peuvent en aucun cas, être inférieurs à un mois ni supérieur 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,
- des circonstances atmosphériques,
- des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.
- du droit à un logement décent et indépendant,
- et du délai prévisible de relogement des intéressés.

A titre liminaire, il sera relevé que la condition de circonstances atmosphériques est sans incidence au regard des conditions météorologiques actuelles.

2.1- Sur la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

Le juge de l'exécution n'est pas le juge d'appel des décisions du juge du contentieux de la protection. Aussi, le critère de la bonne ou mauvaise volonté et les diligences en vue de se reloger seront regardées au regard des faits exclusivement postérieurs à la décision d'expulsion du 10 juillet 2025. Le juge des contentieux de la protection avait en effet retenu :

*"Il est constant que les bâtiments occupés ne sont pas raccordés au réseau d'électricité ni au réseau d'eau potable de manière légale et régulière.*

*Pour autant, aucune pièce versée aux débats ne permet de vérifier que les bâtiments occupés sont insalubres, c'est-à-dire nuisibles à la santé, ou/et impropres à la sécurité des occupants ; Me SABARD, commissaire de justice, ayant dressé les procès-verbaux de constat des 30 avril 2025, 21 mai 2025 et 28 mai 2025 n'a pas consigné d'éléments de danger particuliers pour la sécurité ou la salubrité des occupants ; par ailleurs, la dangerosité du site ne saurait résulter du seul constat que les bâtiments occupés sont désaffectés.*

*Enfin, les bâtiments occupés sont sécurisés par rapport au chantier de rénovation en cours, qui concerne d'autres bâtiments du site situés à proximité, ce grâce à des clôtures mises en place, tel qu'il en résulte du procès-verbal de Me SABARD en date du 21 mai 2025 dans lequel il certifie avoir constaté : « devant nous se dressent des clôtures de chantier délimitant l'emprise du site occupé », ainsi que de la clef remise par la SET aux occupants afin de leur permettre de sortir par une rue hors du chantier en cours.*

*En outre, il ressort des éléments produits par l'association [REDACTED] que des mesures de sécurisation du site de divers ordres ont été mises en place par les occupants, ce en dépit du caractère sommaire de certaines d'entre elles, de l'absence de raccordement légal à l'électricité et à l'eau potable et de l'absence de preuve de la certification aux normes des mesures prises :*

- ▶ *Plusieurs attestations de personnes occupant les lieux évoquent que le site est alimenté en eau par des jerricans, que des extincteurs sont installés ainsi qu'un groupe électrogène permettant une alimentation électrique du site ;*
- ▶ *des photographies du site produites, ainsi que l'attestation de U.BENMESSAOUD (qui témoigne : « j'ai installé dans le bâtiment d'habitation et bâtiment de vie du [REDACTED] des alarmes incendie, certifiés CE, comme indiqué sur les boîtes aux emplacements sécurisés, le 8/6/2025 ») et les déclarations de L. [REDACTED] le 21 mai 2025 confirment l'installation d'alarmes incendie, la présence d'affiches sur les règles de sécurité, la réparation en cours des trappes de désenfumage et l'existence d'un point de rassemblement en cas d'incendie ;*
- ▶ *par ailleurs, des mesures collectives d'hygiène concernant les repas, ainsi que des mesures préventives en matière de santé ont été mises en place tel qu'il en ressort de l'attestation de [REDACTED] médecin intervenant au sein du projet de la [REDACTED] [REDACTED], qui témoigne de l'aménagement d'une salle dédiée pour les personnes en demande de soins permettant une écoute confidentielle et une orientation adaptée aux besoins vers les structures existantes, de l'attestation de [REDACTED] intervenant pour la confection des repas, et de l'attestation de [REDACTED] infirmière, qui témoigne de l'intervention ponctuelle et possible du service PASS PSY « Permanence d'Accès aux Soins de Santé ».”*

Depuis le 10 juillet 2025, le seul élément nouveau découle du procès-verbal de constat du 08 décembre 2025, au terme duquel Maître SABARD, commissaire de justice, accompagné par des agents de sécurité en charge du contrôle du site de la ZAC, a constaté la présence de deux panneaux solaires installés sur la toiture du bâtiment situé à l'arrière

du site puis avoir pu entrer dans l'enceinte sans opposition. Il a relaté que des occupants lui ont expliqués que les panneaux permettaient l'alimentation électrique d'une partie du bâtiment.

Il a constaté à l'arrière des bâtiments et contre un mur la présence de matelas et de divers matériaux inflammables et relaté que les agents de sécurité ont rappelé plusieurs consignes de sécurité aux occupants rencontrés à savoir l'interdiction d'entreposer du bois ou tout matériau inflammable en limite des bâtiments.

Ce seul constat ne permet pas d'établir que de manière systématique des matelas et matériaux inflammables seraient stockés contre le mur des bâtiments occupés. Par ailleurs, la SET AMENAGEMENT ne justifie par aucun document extérieur à elle le fait que des occupants refuseraient que les agents de sécurité du chantier de la ZAC accède au site occupé. Au regard de ce constat du 08 décembre 2025, la SET AMENAGEMENT ne justifie pas d'une situation sanitaire qui se serait aggravée depuis le jugement du 10 juillet 2025. La seule différence consiste en la présence de deux panneaux photovoltaïques.

La présence de panneaux photovoltaïques non posés par des professionnels peut constituer une source de désordre. Si en l'état, la dangerosité de ces panneaux est inconnue, ils ne pouvaient pas être installés sans l'accord de la SET AMÉNAGEMENT. **Le juge de l'exécution n'est pas juge des référés. Cependant, la présente juridiction rappelle à l'association [REDACTED] qu'à défaut d'enlèvement de ces panneaux, une action devant le juge des référés à ce titre à ses risques est possible par la SET AMENAGEMENT.** Toutefois, aucune demande officielle de retrait des panneaux n'ayant été formulée officiellement par la SET AMENAGEMENT, il ne sera pas retenu une mauvaise volonté à ce titre de l'association [REDACTED] qui n'a pas caché les avoir installés.

L'association [REDACTED] justifie par le pièces produites (87 et suivantes) que le nombre de place en hébergement d'urgence reste insuffisant sur Tours. Ainsi, au 01<sup>er</sup> janvier 2026, il a été constaté en moyenne sur les semaines 49 à 52 que plus de 900 personnes en moyenne appelaient le 115 et n'avaient pas de solution. Il existe à ce jour 677 places d'hébergement d'urgence outre des chambres d'hôtel permettant à 890 personnes d'être logés. En novembre dernier, des articles de presse ont relaté l'alerte d'un collectif sur les enfants en danger du fait de l'absence d'hébergement. Dans ce contexte, la [REDACTED] continue de répondre aux difficultés de l'hébergement d'urgence en Indre et Loire, ce quand bien même la SET AMENAGEMENT ne saurait en être tenue pour responsable.

Depuis fin octobre 2025, le CCAS intervient directement au sein de la [REDACTED] afin de travailler à des solutions de relogement (dispositif Diagnostic CCAS). La SET AMENAGEMENT ne conteste pas le fait que la moitié des occupants au moins a été renouvelée depuis juillet 2025 au sein de la [REDACTED]. Par ailleurs, les échanges de courriels, la participation de l'association [REDACTED] à l'élaboration du projet de Centre d'hébergement Beausite démontre que l'association [REDACTED] ne revendique pas le maintien de l'occupation des biens de la SET AMENAGEMENT de manière pérenne mais seulement une occupation dans l'attente d'un lieu d'hébergement d'urgence effectif sur le site Beausite. Le fait que l'association [REDACTED] soit partie prenante au projet d'ouverture du Centre d'hébergement sur le site Beausite démontre sa bonne volonté qui sera retenue.

2.1- Sur les situations respectives du propriétaire et de l'occupant, sur le droit à un logement décent et indépendant, et sur le délai prévisible de relogement des intéressés

L'association [REDACTED] soutient sa demande de délais au regard des droits fondamentaux qui pourraient, selon elle, être invoqués par les personnes occupantes sans droit ni titre. Il convient à nouveau de :

- déterminer les droits fondamentaux atteints et en présence,
- puis d'opérer une balance des intérêts en présence, à savoir une balance entre le droit de propriété de la SET et le droit fondamental ou les droits fondamentaux invocable(s) par les personnes occupantes.

*2.1.1- Sur les droits fondamentaux en présence*

► **Le droit de propriété**

Selon l'article 1<sup>er</sup> du protocole n° 1 de la Convention européenne des droits de l'homme, « Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.... ».

L'obligation de garantir le droit au respect des biens en application de l'article 1 du Protocole n°1 renferme des obligations à la fois négatives et positives pour les Etats parties à la convention. L'article 835 du code de procédure civile ainsi que les articles du

code des procédures civiles d'exécution précitées concernant les modalités des expulsions permettent d'assurer cette protection.

► **L'intérêt supérieur des enfants**

L'intérêt supérieur de l'enfant est protégé par le premier paragraphe de l'article 3 de la Convention internationale des droits de l'enfant adoptée par l'assemblée générale des Nations-Unies le 20 novembre 1989, selon lequel « *Dans toutes les décisions qui concernent les enfants, qu'elles soient le fait des institutions publiques ou privées de protection sociale, des tribunaux, des autorités administratives ou des organes législatifs, l'intérêt supérieur de l'enfant doit être une considération primordiale* ».

La Cour de cassation a reconnu l'applicabilité directe devant les tribunaux français de cet article et du droit pour l'enfant que son intérêt soit pris en considération de manière primordiale dans toute décision (Civ. 1 ère , 14 juin 2005, n° 04-16.942)

Ce droit fondamental est bien invocable au cas d'espèce par les personnes occupantes au regard des enfants mineurs présents dans la [REDACTED].

► **La dignité et l'interdiction de tout traitement inhumain et dégradant**

L'article 3 de la Convention européenne des droits de l'homme dispose que « *nul ne peut être soumis à la torture ni à des peines ou traitements inhumains ou dégradants* ».

L'article 3 de la Convention consacre l'une des valeurs fondamentales des sociétés démocratiques. En effet, l'interdiction de la torture et des peines et traitements inhumains ou dégradants est une valeur de civilisation étroitement liée au respect de la dignité humaine (Bouyid c. Belgique [GC], 2015, § 81).

Conformément à la jurisprudence constante de la Cour européenne des droits de l'homme, pour tomber sous le coup de l'article 3, un mauvais traitement doit atteindre un minimum de gravité. L'appréciation de ce minimum est relative; elle dépend de l'ensemble des données de la cause, notamment de la nature et de la durée du traitement, de ses effets physiques ou mentaux, ainsi que, parfois, du sexe, de l'âge, et de l'état de santé de la victime, du but poursuivi et du contexte.

Dans l'affaire HIRTU et Autres c. FRANCE (arrêt du 14 mai 2000, requête n°24720/13, qui concernait l'évacuation d'un campement illégal de ressortissants roumains appartenant à la communauté rom), la Cour européenne des droits de l'homme n'a pas reconnu la mesure d'expulsion contraire à la dignité humaine en tant que telle mais a procédé à une analyse des faits postérieurs à l'expulsion pour apprécier si les autorités françaises avaient été indifférentes ou non à la situation des ressortissants expulsés et si ceux-ci avaient subi un traitement dégradant et inhumain.

Ce droit fondamental est bien invocable au cas d'espèce par les personnes occupantes lorsqu'il seront examinées les conséquences d'une expulsion immédiate des occupants de la [REDACTED] dans l'hypothèse de l'absence de délais accordés.

► **Le droit au domicile et à la vie privée et familiale**

L'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme dispose que « *Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.* »

- Concernant le droit au respect du domicile, la Cour européenne des droits de l'homme rappelle que la notion de domicile au sens de l'article 8 ne se limite pas au domicile légalement occupé ou établi, mais qu'il s'agit d'un concept autonome qui ne dépend pas d'une qualification en droit interne, mais des circonstances factuelles notamment de l'existence de liens suffisants et continus avec un lieu déterminé. (Affaires Buckley c. Royaume Uni, Pokopovitch.Russie n°58255/00, Orlic c.Croatie n°48833/07). Cependant, l'article 8 ne peut être interprété comme conférant un droit au logement (Chapman c. Royaume-Uni [GC], 2001, § 99).

Dans l'affaire déjà évoquée HIRTU et Autres c. France (arrêt du 14 mai 2000, requête n°24720/13), la Cour européenne a considéré que les requérants ne pouvaient invoquer le droit au respect de leur domicile en l'absence de tout lien suffisant et continu avec ce lieu, car ils n'étaient installés dans leur campement de la Courneuve que depuis 6 mois lorsqu'il a été évacué.

Le juge des contentieux de la protection avait retenu le 10 juillet 2025 qu'au vu de la durée de l'occupation des lieux, inférieure à trois mois, il avait été considéré qu'il n'existait pas de liens suffisants et continus pour considérer les bâtiments occupés comme les domiciles des personnes occupantes.

Il est certain que dans le cadre du “droit au domicile”, la Cour prend également en compte l’état de vulnérabilité de l’occupant des lieux, la jurisprudence protégeant le mode de vie d’une minorité (voir, par exemple, *Hudorovič et autres c. Slovénie*, 2020, § 142). Elle a notamment souligné la vulnérabilité des personnes Roms et des gens du voyage, et la nécessité d’accorder une attention spéciale à leurs besoins et à leurs modes de vie propres (*Connors c. Royaume-Uni*, 2004, § 84 ; *Paketova et autres c. Bulgarie*, 2022, § 161). Elle a également retenu la vulnérabilité de personnes sous protection juridique, de personnes âgées, des enfants.

Toutefois, ce n’est pas parce que des occupants d’un lieu sont vulnérables que l’atteinte au droit au domicile est systématiquement retenue. La Cour européenne des droits de l’homme a pu conclure à une non-violation lorsque la situation difficile dans laquelle se trouvaient les intéressés avait été dûment prise en compte, les motifs sur lesquels les autorités responsables de l’aménagement foncier s’étaient fondés étaient pertinents et suffisants, et les moyens employés n’étaient pas disproportionnés (*Buckley c. Royaume-Uni*, 1996, § 84 ; *Chapman c. Royaume-Uni [GC]*, 2001, § 114). Pour aboutir à une décision d’irrecevabilité dans l’affaire *Faulkner et McDonagh c. Irlande (déc.)*, 2022, elle a également examiné si les requérants avaient bénéficié de garanties procédurales suffisantes, si le processus décisionnel avait été équitable et de nature à respecter dûment les droits garantis par l’article 8, et si les autorités nationales avaient agi dans les limites de leur marge d’appréciation (§§ 101-109) ; elle a aussi tenu compte des efforts déployés par les autorités locales pour garantir un logement alternatif (§§ 110-113 ; voir aussi *Chapman c. Royaume-Uni [GC]*, 2001, §§ 103-104).

En l’espèce, il est certain que les occupants de la [REDACTED] sont des sans abris, pour la plupart étrangers, souvent sans titre de séjour et/ou malades. Certains appartiennent à la communauté des gens du voyage et ont manifestement connu des maltraitances liées à cette appartenance (caravane détruite par exemple), d’autres sont demandeurs d’asile. Ils s’agit de personnes vulnérables du fait de leur situation administrative ou de santé, de leur âge ou de leur appartenance à une minorité.

Pour autant, au vu des éléments aux débats, le projet de la [REDACTED] [REDACTED] n’a jamais eu pour objectif d’offrir une solution d’hébergement

définitive aux personnes accueillies mais seulement de leur assurer un hébergement temporaire garanti le temps de trouver une solution de relogement adaptée et éviter qu'ils ne dorment dans la rue. Si des occupants sont bientôt accueillis depuis un an, la moitié des occupants a déjà été renouvelée et c'est exclusivement en raison d'absence de solution de relogement que les occupants d'origine sont encore présents.

Dès lors, le droit au respect du domicile n'apparaît pas comme un droit atteint et invocable en l'espèce.

- Concernant la protection de la vie privée et familiale, la composante essentielle de la vie familiale est le droit de vivre ensemble de sorte que des relations familiales puissent se développer normalement (Marckx c. Belgique, 1979, § 31) et que les membres d'une famille puissent être ensemble (Olsson c. Suède (n o 1), 1988, § 59).

Dans son arrêt (Maslov c. Autriche [GC], 2008, § 63) 64), la Cour, a estimé que dès lors que "l'article 8 protège le droit de nouer et entretenir des liens avec ses semblables et avec le monde extérieur et qu'il englobe parfois des aspects de l'identité sociale d'un individu, il faut accepter que l'ensemble des liens sociaux entre les immigrés établis et la communauté dans laquelle ils vivent font partie intégrante de la notion de « vie privée » au sens de l'article 8. Indépendamment de l'existence ou non d'une « vie familiale », l'expulsion d'un immigré établi s'analyse donc en une atteinte à son droit au respect de la vie privée". Pour autant, elle a rappelé que cette atteinte pouvait être justifiée par la Loi pour atteindre un but légitime nécessaire à une société démocratique.

Comme l'a relevé le juge des contentieux de la protection, si l'association CABANES évoque l'affaire HIRTU et Autres c. France (arrêt du 14 mai 2000, requête n°24720/13 ) et l'affaire WINTERSTEIN et Autres c France (arrêt du 17 octobre 2013, requête n°27013/07) dans laquelle la Cour européenne des droits de l'homme a considéré que la mesure d'évacuation du campement avait également des répercussions inévitables sur les liens familiaux et qu'il y avait ingérence dans le droit au respect de la vie privée et familiale, cette assertion était en réalité liée au fait que les personnes évacuées appartenaient à une communauté minoritaire [principe rappelé supra] dont il convenait de garantir le mode de vie.

Surtout, l'exécution de la mesure d'expulsion des locaux appartenant à la SET AMENAGEMENT n'a ni par principe vocation à séparer les familles ni à empêcher les occupants de poursuivre des liens avec la communauté tourangelle et/ou les autres occupants.

Il n'est en conséquence pas justifié que le droit à la vie privée et familiale soit un droit atteint et invocable.

\*\*\*

Sont dès lors toujours en présence, pour apprécier la demande de délais :

- d'une part, le droit de propriété,
- et d'autre part, l'intérêt supérieur des enfants occupant les lieux, ainsi que la dignité et l'interdiction des traitements dégradants et inhumains.

2.1.2- Sur la balance des droits fondamentaux en présence et ses conséquences sur la mesure d'expulsion et ses modalités

Il s'agit ici de déterminer si les droits fondamentaux en présence du droit de propriété, à savoir l'intérêt supérieur de l'enfant ainsi que la dignité et l'interdiction des traitements inhumains et dégradants, sont de nature à faire obstacle au prononcé de la mesure d'expulsion, qui apparaît, comme développée supra, fondée en application du droit interne.

Comme l'a évoqué le juge des contentieux de la protection, la mise en balance des intérêts en présence conduit à ne pas considérer que la présence d'enfants parmi les occupants expulsés est de nature à faire obstacle de manière absolue à une expulsion d'un lieu appartenant à autrui, sous peine de vider le droit de propriété de tout son sens et de lui dénier son caractère fondamental. De même, et comme l'a jugé la Cour européenne des droits de l'homme, dans l'affaire sus évoquée HIRTU et Autres c. FRANCE (arrêt du 14 mai 2000, requête n°24720/13), la mesure d'expulsion n'est pas contraire à la dignité humaine en tant que telle.

Cela ne peut être que dans les modalités de l'expulsion et l'appréciation des suites qui y sont données que l'intérêt supérieur de l'enfant doit être pris en compte et que la dignité humaine ainsi que la prévention des traitements dégradants et inhumains doivent être recherchées, pour pouvoir être conciliées avec le droit de propriété.

Cette conciliation des intérêts et droits en présence trouve ses traductions en droit interne, en premier lieu, dans la possibilité pour le juge d'accorder des délais supplémentaires aux personnes expulsées pour quitter les lieux sur le fondement des articles sus-rappelés L412-3 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, et en second lieu, dans l'instauration légale de la trêve hivernale prévue à l'article L412-6 du même code.

La balance des droits et intérêts en présence doit être recherchée dans l'appréciation de l'application de ces dispositions aux éléments particuliers de l'espèce.

Au sein des bâtiments occupés, les attestations et des pièces versées aux débats démontrent que sont accueillies des personnes sans domicile fixe en état de vulnérabilité psychique, sociale ou/et économique, mais également des enfants (30 enfants sur 79 occupants au jour de la rédaction du projet d'activité 2026 de l'association [REDACTED] pièce 93), ainsi que des mineurs étrangers non accompagnés (7 sur 79 occupants au jour de la rédaction du projet d'activité 2026). Les instituteurs et professeurs de l'éducation nationale qui accueille en classe certains des enfants hébergés à la [REDACTED] [REDACTED] témoignent d'un lieu qui a sécurisé ces mineurs et leur a permis d'être disponibles pour les apprentissages ce qui n'était pas le cas l'année précédente lorsque seules des nuits ponctuelles étaient proposées à leurs familles.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'expulsion de ces personnes sans qu'une nouvelle solution d'hébergement temporaire ne soit trouvée ou sans qu'un temps suffisant soit accordé pour ce faire aurait des conséquences d'une particulière dureté, notamment pour les enfants et l'ensemble des personnes mineures qui y sont accueillis.

*Le juge des contentieux de la protection avait relevé : "que les bâtiments occupés sont des bâtiments désaffectés, appartenant à un ensemble bâti actuellement en cours de rénovation aux fins de création de logements. Il ressort de l'acte de vente du bien au profit de la SET, en date du 30 novembre 2016, que le bien correspond aux quartiers Chauveau et Beaumont ; l'acte précise encore que le quartier Chauveau était occupé depuis 1876 par l'armée et le quartier Beaumont a été édifié et occupé à partir de 1913, que de 1876 à 1991, le site était dédié à la gestion des subsistances, que depuis 1991, le site était occupé par l'Ecole du Train, puis que les sites militaires Beaumont et Chauveau ont été libérés à compter du 31 juillet 2009 par l'Ecole d'Application du Train et les parcelles remises au domaine pour leur vente. Une zone d'aménagement concerté (ZAC) a été créée en 2011 par la ville de TOURS et l'aménagement a été concédé à la SET, qui a acquis une partie du site avec projet d'aménagement prévoyant la réalisation à terme de : 53% de*

*logements dont 20 % de logements sociaux, 30,5% d'activités tertiaires, 9% de locaux universitaires, 1,5% d'activités commerciales, 4% d'équipements publics et 2% de surfaces affectées à des usages à préciser.*

*La SET produit aux débats un calendrier de construction des logements sur le site ; il y est question de plusieurs bâtiments désignés comme suit : Secteur Beaumont B10, B11, B12, C1 et C3. Le calendrier de construction comprend plusieurs phases, notamment, après les études et plans, l'installation du chantier, des clôtures et des grues prévue aux mois de mai et juin 2025, suivie des phases de divers travaux s'étalant jusqu'au mois d'octobre 2026.*

*Il n'est pas permis, à la lecture de cette seule pièce, de déterminer si les bâtiments occupés, désignés dans le cadre de la présente instance comme étant le bâtiment 12 et le pavillon de Condé, correspondent aux bâtiments évoqués dans le calendrier produit (à savoir bâtiments B10, B11, B12, C1 et C3 du secteur Beaumont) ; seul un rapprochement, demeurant incertain, peut être fait entre le bâtiment 12 occupé et le bâtiment B12 mentionné dans le calendrier, en ce que les deux bâtiments comportent un numéro identique, l'un précédé de la lettre B l'autre non, étant observé que les travaux dans ce bâtiment doivent débiter au mois de novembre 2025.*

*En tout état de cause, force est de constater, à la lumière des procès- verbaux dressés par Me SABARD les 30 avril 2025, 21 mai 2025 et 28 mai 2025 qu'aucun chantier n'a été installé concernant les bâtiments occupés et qu'il n'est pas allégué que des travaux y sont programmés à court ni même à moyen terme et que la SET en a programmé une réfection et une utilisation dans les prochains mois”.*

Les pièces versées aux débats (17, 22) par la SET AMENAGEMENT ne sont manifestement pas différentes de celles qui ont pu être produites au juge des contentieux de la protection de sorte qu'en l'état, la programmation immédiate de travaux dans les bâtiments occupés n'est pas justifiée même s'il est certain que des travaux doivent y être réalisés.

Le projet de réhabilitation du site situé 33 rue de la Loire ( BEAUSITE) destiné à devenir un Centre d'hébergement d'urgence a particulièrement avancé puisque:

- le 06 octobre 2025, la prise à bail des locaux pour une durée de 12 ans par Tours Métropole Habitat a été validée par le Conseil municipal de la Commune de Tours,
- la convention de bail a été signée le 21 novembre 2025 ;

- le conseil métropolitain, de Tours métropole Val de Loire a validé l'octroi d'une subvention de 350.000 € pour participer au financement de l'opération de réhabilitation,
- le projet permettrait un accueil à terme de 90 personnes,
- les travaux doivent commencer à la fin du mois d'avril et faire l'objet d'une livraison mi-août 2026.

Il ressort de pièces au dossier que le relogement des occupants de la [REDACTED] au sein du Centre d'hébergement Beausite est d'ores et déjà envisagé par la Commune de Tours.

Dès lors, au regard :

- des situations respectives du propriétaire et des occupants,
- du délai prévisible de relogement des intéressés,
- en considération de l'intérêt supérieur des enfants occupants les lieux et de la nécessité de leur assurer des conditions de vie propres à leur bon développement, prévenir toute indignité,
- et de la nécessité de ne pas porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété de la SET AMENAGEMENT,

il convient d'accorder à l'association [REDACTED] et à tout occupant de son chef, un délai supplémentaire pour quitter les lieux en application de l'article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution à compter de ce jour jusqu'au 31 août 2026 inclus, date à laquelle le Centre d'hébergement Beausite sera ouvert.

#### **IV- SUR LES AUTRES DEMANDES ET MESURES DE FINS DE JUGEMENT**

*“Constater que la garde des biens irrégulièrement occupés, à savoir les bâtiments situés sur la parcelle cadastrée [REDACTED] au sein de la ZAC [REDACTED] à Tours (37200), est transférée à l'association [REDACTED]”* ne constitue pas une prétention, il n'y a pas lieu d'y répondre.

Il n'entre pas dans la saisine et la compétence d'attribution du juge de l'exécution, qui n'est pas le juge des référés de :

- autoriser la SET Aménagement à mettre un terme au service de sécurité mis en place depuis le 1er août 2025 des bâtiments situés sur la parcelle cadastrée [REDACTED] à Tours (37200)

- interdire à l'association [REDACTED] et tout occupant de son chef organiser de tout événement ouvert au public dans les locaux pendant toute la période d'occupation sans droit ni titre.

Il y a lieu de renvoyer la SET AMÉNAGEMENT à mieux se pourvoir à ce titre.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties la charge de ses propres dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déclare l'intervention volontaire de la société publique locale à forme anonyme LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE AMENAGEMENT recevable ;

Rejette l'ensemble des demandes formulées contre la société publique locale à forme anonyme LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE ;

Rejette la demande de nullité du commandement de quitter le lieux signifié le 13 août 2025 soulevée par l'association [REDACTED] ;

Accorde un délai jusqu'au 31 août 2026 inclus à l'association [REDACTED] et à tous occupants de son chef, aux fins de quitter les lieux ;

Renvoie la société publique locale à forme anonyme LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE AMÉNAGEMENT à mieux se pourvoir pour le surplus de ses demandes;

Dit que chacune des parties conservera la charge de ses propres dépens ;

**Le Greffier**

**Le Juge de L'Exécution**

**F. SONNET**

**C. BELOUARD**