

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Tribunal Administratif de Lille
N° 2510217

Lecture du mardi 21 octobre 2025

undefined

Vu la procédure suivante :

Par une requête et une pièce complémentaire, enregistrées les 20 et 21 octobre 2025, la société civile Holding Analba, représentée par Me Willinski, demande au juge des référés :

1°) d'ordonner à l'Etat, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-2 du code de justice administrative, de lui accorder le concours de la force publique pour l'expulsion de l'occupant de l'immeuble sis [REDACTED] [REDACTED] qui lui appartient et ce sous astreinte de 1 000 euros par de retard à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir ;

2°) de mettre à la charge de l'État le versement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Elle soutient que :

- la condition d'urgence est satisfaite dès lors que sur le plan économique, l'impossibilité d'occuper, d'exploiter ou de disposer librement de l'immeuble l'empêche de réaliser tout projet immobilier ou économique lié à ce bien entraînant une perte financière continue, cette dernière devant rembourser mensuellement les échéances du prêt bancaire contracté pour l'acquisition du bien ; sur le plan juridique, la persistance de l'occupation sans titre constitue une violation prolongée du droit de propriété garanti par la déclaration des droits de l'homme et du citoyen et l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales rendant ineffective la décision d'adjudication et les diligences qu'elle a entreprises ; sur le plan pratique, le refus du concours de la force publique paralyse toute possibilité de recouvrer la jouissance de son bien dans des délais raisonnables ; son gérant avait prévu d'occuper le bien avec son fils et du fait de cette situation, il doit louer un appartement ; l'occupant sans titre dispose d'un autre logement ;

- le refus qui lui est opposé la prive de l'exercice effectif de son droit de propriété sur le bien immobilier donné à bail et porte atteinte à son droit fondamental à un recours effectif ; il n'existe aucun risque de trouble à l'ordre public en cas d'octroi du concours à la force publique.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code des procédures civiles d'exécution ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné M. Lassaux, premier conseiller, en application de l'article L. 511-2 du code de justice administrative, pour statuer sur les demandes de référé.

Considérant ce qui suit :

1. La SC Holding Analba est propriétaire depuis le 26 septembre 2024 d'un immeuble situé [REDACTED] [REDACTED]. Le 20 janvier 2025, la société Holding Analba adressait à M. A... ancien

propriétaire et occupant sans titre de ce bien un commandement de quitter les lieux. Par un jugement en date du 19 juin 2025., le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Béthune a autorisé M. A... à se maintenir dans les lieux jusqu'au 19 septembre 2025. Le 26 juin 2025, après avoir accordé le concours de la force publique pour exécuter le jugement d'adjudication rendu le 26 septembre 2024 par le tribunal judiciaire de Béthune afin de procéder à l'expulsion de M. A... du bien immobilier qu'il occupe, le préfet du Pas-de-Calais a décidé de suspendre l'expulsion. Par un courriel du

16 octobre 2025, la sous-préfète de l'arrondissement de [REDACTED] a confirmé maintenir la suspension de l'expulsion de M. A... de l'immeuble qu'il occupe. Par sa requête, la société Holding Analba demande au juge des référés, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-2 du code de justice administrative, d'ordonner à l'Etat de lui accorder le concours de la force publique pour l'expulsion de M. A... qui occupe sans droit ni titre l'immeuble sis [REDACTED] dont elle est propriétaire.

2. Aux termes de l'article L. 521-2 du code de justice administrative : « Saisi d'une demande en ce sens justifiée par l'urgence, le juge des référés peut ordonner toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale à laquelle une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public aurait porté, dans l'exercice d'un de ses pouvoirs, une atteinte grave et manifestement illégale. Le juge des référés se prononce dans un délai de quarante-huit heures. ». L'article L. 522-3 dudit code dispose par ailleurs que : « Lorsque la demande ne présente pas un caractère d'urgence ou lorsqu'il apparaît manifeste, au vu de la demande, que celle-ci ne relève pas de la compétence de la juridiction administrative, qu'elle est irrecevable ou qu'elle est mal fondée, le juge des référés peut la rejeter par une ordonnance motivée sans qu'il y ait lieu d'appliquer les deux premiers alinéas de l'article L. 522-1. ». Enfin aux termes du premier alinéa de l'article R. 522-1 dudit code : « La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire. ».

3. Aux termes de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution : « L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'Etat de prêter son concours ouvre droit à réparation ». Aux termes de l'article R. 153-1 dudit code : « Si l'huissier de justice est dans l'obligation de requérir le concours de la force publique, il s'adresse au préfet. (...) Le défaut de réponse dans un délai de deux mois équivaut à un refus ».

4. Il incombe à l'autorité administrative d'assurer, en accordant au besoin le concours de la force publique, l'exécution des décisions de justice. Le droit de propriété a pour corollaire la liberté de disposer d'un bien. Le refus de concours de la force publique pour assurer l'exécution d'une décision juridictionnelle ordonnant l'expulsion d'un immeuble porte atteinte à cette liberté fondamentale. Les exigences de l'ordre public peuvent toutefois justifier légalement, tout en engageant la responsabilité de l'Etat sur le fondement de l'égalité devant les charges publiques, un refus de concours de la force publique. Enfin, l'usage par le juge des référés des pouvoirs qu'il tient de l'article L. 521-2 du code de justice administrative est subordonné à la condition qu'une urgence particulière rende nécessaire l'intervention dans les quarante-huit heures d'une mesure destinée à la sauvegarde d'une liberté fondamentale.

5. Pour justifier de la situation d'urgence, la société civile Holding Analba invoque la nécessité de pouvoir réaliser tout projet immobilier ou financier relatif à ce bien pour rembourser les échéances mensuelles du prêt immobilier qu'elle a souscrit pour en faire l'acquisition. Toutefois, le seul fait de devoir exploiter ce bien immobilier ne peut suffire à caractériser en soi une situation d'urgence particulière telle qu'il appelle un jugement de la part du juge des référés administratifs dans un délai de quarante-huit heures. Le préjudice subi par la

société du fait du refus de concours de la force publique est susceptible d'être réparé tant sur le terrain de la responsabilité sans faute de l'Etat que, le cas échéant, sur celui de la responsabilité pour faute si ce refus se révélait illégal. La société requérante ne fait état d'aucune opération immobilière en cours concernant ce bien dont le succès serait conditionné à la libération imminente des lieux. Si la société Holding Analba soutient que le bien immobilier en cause pourrait être loué à son gérant, M. B..., afin qu'il en fasse son logement principal, il ne justifie pas qu'à défaut d'une telle mise à disposition de ce bien, celui-ci qui loue un appartement serait dans une situation d'une grande précarité. Il n'est pas davantage établi que ce projet de mise en location à son gérant serait compromis si le bien n'était pas libéré à brève échéance. Au demeurant, la trêve hivernale débute le 1er novembre 2025 rendant particulièrement hypothétique une libération effective des lieux si le juge des référés fait droit aux conclusions à fin d'injonction de la société requérante dans le délai de quarante-huit heures alors que la société requérante a attendu le 20 octobre 2025 pour saisir le juge des référés, pourtant informée le 26 juin 2025 de la décision de la sous-préfète de l'arrondissement de ■■■■■ de suspendre l'octroi de la force publique et n'a en outre demandé à cette autorité de revenir sur sa décision que le 2 octobre 2025. Dans ces conditions, la situation de la SC Holding Analba ne peut être regardée comme répondant à la condition d'urgence particulière qui s'attacherait à ce que soit prise, dans les délais particulièrement brefs prévus par l'article L. 521-2 du code de justice administrative, la mesure demandée.

6. Par suite, il y a lieu de rejeter la requête de la SC Holding Analba, en toutes ses conclusions, selon la procédure prévue par l'article L. 522-3 du code de justice administrative.

O R D O N N E

Article 1er : La requête de la SC Holding Analba est rejetée.

Article 2 : La présente ordonnance sera notifiée à la société civile Holding Analba.

Fait à Lille, le 21 octobre 2025.

Le juge des référés,

Signé,

P. Lassaux

Pour expédition conforme,

Le greffier,