

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Tribunal Administratif de Paris
N° 2614788

Lecture du samedi 16 mai 2026

undefined

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 14 mai 2026, la SNC Dallas, représentée par Me Attal, demande à la juge des référés, saisie sur le fondement de l'article L. 521-2 du code de justice administrative :

1°) d'enjoindre au préfet de police de mettre en demeure, en application de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007, les occupants sans droit ni titre de l'appartement situé au rez-de-chaussée à droite du bâtiment sur cour de l'immeuble situé [REDACTED] (Paris 18ème) de quitter les lieux, dans un délai de 24 heures à compter de la notification de la présente ordonnance, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard ;

2°) d'enjoindre au préfet de police, à défaut d'exécution volontaire par les occupants dans le délai imparti par la mise en demeure, de procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement avec le concours de la force publique, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de l'État le versement d'une somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'urgence est avérée dès lors que l'occupation illicite de cet appartement l'expose à un risque permanent de dégradations, que le législateur a entendu traiter la situation des occupations illicites avec la plus grande célérité, qu'en l'absence d'une intervention immédiate du juge du référé-liberté, elle risque d'être durablement privée de la jouissance de son bien, et que l'écoulement du temps favorise la pérennisation de son occupation ;
- la carence des services préfectoraux porte une atteinte grave et manifestement illégale à son droit de propriété sur l'appartement concerné.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, en son article 38 ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné Mme Stoltz-Valette pour statuer sur les demandes de référé.

Considérant ce qui suit :

1. La société Dallas, propriétaire d'un appartement situé au rez-de-chaussée à droite du bâtiment sur cour de l'immeuble situé [REDACTED] (Paris 18ème), demande à la juge des référés, saisie sur le fondement de l'article L. 521-2 du code de justice administrative, d'enjoindre au préfet de police de mettre en demeure, en application de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007, les occupants sans droit ni titre de cet appartement de quitter les lieux, dans un délai de 24 heures à compter de la notification de la présente ordonnance, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et, dans l'hypothèse où cette mise en demeure ne serait pas suivie d'effet, de procéder sans délai à l'évacuation forcée des occupants, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard.

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 du même code dispose : « 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 ».

3. Aux termes de l'article 38 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 : « En cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui, qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale, ou dans un local à usage d'habitation à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, la personne dont le domicile est ainsi occupé, toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci ou le propriétaire du local occupé peut demander au représentant de l'Etat dans le département de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile ou sa propriété et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire, par le maire ou par un commissaire de justice. / (...) / La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. Lorsque le local occupé ne constitue pas le domicile du demandeur, ce délai est porté à sept jours et l'introduction d'une requête en référé sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative suspend l'exécution de la décision du représentant de l'Etat. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Le cas échéant, elle est notifiée à l'auteur de la demande. / Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le représentant de l'Etat dans le département doit procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition de l'auteur de la demande dans le délai fixé pour l'exécution de la mise en demeure ». Il résulte des dispositions de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007, dans sa rédaction applicable au présent litige, éclairées par les travaux parlementaires de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023, notamment que le préfet peut mettre en demeure un occupant de quitter des locaux dans lesquels il s'est introduit ou maintenu à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte lorsque ces locaux sont à usage d'habitation, sans distinguer s'ils sont effectivement occupés au moment des faits ou s'ils sont momentanément vides de tout habitant.

4. Pour justifier de l'urgence exigée à l'article L. 521-2 du code de justice administrative, la société Dallas soutient que l'occupation illicite de cet appartement l'expose à un risque permanent de dégradations, que le législateur a entendu traiter la situation des occupations illicites avec la plus grande célérité, qu'en l'absence d'une intervention immédiate du juge du référé-liberté, elle risque d'être durablement privée de la jouissance de son bien, et que l'écoulement du temps favorise la pérennisation de son occupation. Ces circonstances ne permettent cependant pas de caractériser l'urgence particulière justifiant qu'il soit ordonné, dans un délai de quarante-huit heures, une mesure de sauvegarde remédiant à une atteinte grave et manifestement illégale au droit de propriété de la requérante.

5. Il résulte de ce qui précède que la requête de la société Dallas doit être rejetée en toutes ses conclusions par application de l'article L. 522-3 du code de justice administrative.

ORDONNE :

Article 1er : La requête de la société Dallas est rejetée.

Article 2 : La présente ordonnance sera notifiée à la SNC Dallas.

Fait à Paris, le 16 mai 2026.

La juge des référés,

Signé

A. Stoltz-Valette

La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.