



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 95263

Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, sur l'inquiétude des propriétaires bailleurs suscitée par une circulaire relative aux expulsions et qui auraient été récemment adressée aux préfets. En effet, une circulaire interne donnerait ordre aux préfets de ne plus prendre en charge l'intégralité des loyers et des charges dus aux propriétaires de logements mis en location. Aux termes de cette note, un maximum de 70 à 80 % serait pris en charge au lieu de 100 %. Lorsque le préfet n'autorise pas une expulsion ordonnée par le tribunal, la loi prévoit qu'il règle aux propriétaires l'intégralité des loyers et des charges dus. Cette mesure tend à fragiliser davantage les revenus des propriétaires bailleurs qui sont contraints à s'adresser, frais à leur charge, au tribunal administratif et à supporter un délai d'attente de deux à trois ans pour se voir reconnaître leur droit. C'est pourquoi, il lui demande de bien vouloir lui faire part de son sentiment sur le contenu de cette circulaire interne et de lui indiquer quelles mesures il entend prendre pour faciliter l'exécution par les préfets d'un jugement prononçant la résiliation d'un bail.

Texte de la réponse

En matière de concours de la force publique, le premier principe auquel se réfèrent les services de l'État est évidemment celui du respect et de la bonne exécution des décisions de justice, en l'occurrence les décisions des juridictions judiciaires favorables aux bailleurs à l'encontre de leurs locataires. La loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution dispose d'ailleurs dans son article 16 que : « l'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation ». Le préfet est chargé d'apprécier si l'expulsion des occupants risque de causer un trouble à l'ordre public et si tel n'est pas le cas accorde le concours de la force publique (23 029 décisions de ce type ont été prises en faveur des bailleurs en 2005). Ce n'est que dans l'hypothèse inverse qu'il sursoit à la décision d'accorder le concours de la force publique, ce qui ouvre alors droit à réparation pour le bailleur du préjudice subi. La charge financière correspondante est intégralement supportée par le ministère de l'intérieur et représente un coût important. Chaque demande est examinée en vérifiant si les conditions d'indemnisation sont bien réunies et en évaluant le montant du préjudice subi. Une part importante des dossiers est traitée sous forme de transaction amiable, conformément à la circulaire du Premier ministre du 6 février 1995, sous réserve des cas où « il vaut mieux laisser l'affaire aux tribunaux ». En effet, la transaction n'est pas une indemnisation correspondant à l'intégralité de la demande mais, comme l'indique cette circulaire, « suppose des concessions réciproques » « une transaction dans laquelle une seule des deux parties consentirait à abandonner unilatéralement ses prétentions constituerait une libéralité ». Or la jurisprudence du Conseil d'État du 19 mars 1971, sieur Mergui (confirmée ultérieurement : 11 juillet 1980, compagnie d'assurances La Concorde, 25 janvier 1995, commune de Simiane-Collongue) exclut toute transaction qui conduirait l'État à payer une somme qu'il ne doit pas. Cette négociation permet de tenir compte de l'économie en terme de procédure, et de la rapidité du paiement qui représente un gain en terme de trésorerie : la décote peut effectivement atteindre un niveau significatif, selon le montant de la demande initiale qui intègre parfois des préjudices non indemnifiables, et en fonction des justifications apportées. Ces éléments ont été rappelés aux

services concernés, en leur recommandant une utilisation à bon escient de la transaction amiable et dans le souci d'un emploi le plus efficient possible des crédits publics consacrés à ce domaine.

Données clés

Auteur : [M. Damien Meslot](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 95263

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : intérieur et aménagement du territoire

Ministère attributaire : intérieur et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 mai 2006, page 5326

Réponse publiée le : 19 décembre 2006, page 13347