

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #56

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

L'indemnisation du bailleur, en cas de refus du concours de la force publique, enfin encadrée !



Attendues depuis la promulgation de la [loi dite "Antisquat"](#), les modalités d'[indemnisation](#) des propriétaires, pour refus de concours de la force publique, qui devrait normalement être accordé par l'État, trouvent enfin précision dans un [décret du 3 novembre 2025](#).

Bien que sans nouveauté majeure puisqu'il reprend un principe fort de réparation rappelée par une [jurisprudence constante](#), il nous semblait malgré tout intéressant de faire un point sur le dispositif à cette occasion.

La responsabilité de l'État :

Il est important de rappeler que pour que la responsabilité de l'État puisse être engagée, une décision autorisant l'expulsion doit avoir été rendue, un commandement de quitter les lieux délivré et, suite à l'impossibilité/refus de partir de l'occupant, l'État doit avoir été sollicité pour accorder le concours de la force publique.

À partir de quand la responsabilité de l'État est-elle engagée ?

Deux points de départ possibles :

- La date de la décision explicite de refus du préfet,
- En l'absence de décision explicite, à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la demande de concours de la force publique.

Dans quels cas la responsabilité de l'État n'est plus engagée ?

La période de responsabilité de l'État prend fin à la date de survenance de l'un des événements suivants :

- L'État a finalement accordé le concours de la force publique ou sa mise en œuvre effective (si elle intervient plus de 15 jours après sa décision, sauf délai imputable au propriétaire ou à son commissaire de justice),
- L'occupant a quitté volontairement les locaux et ce départ a été constaté,
- Le propriétaire a renoncé à poursuivre l'expulsion,
- Le bien immobilier a été vendu (signature de l'acte).
- L'occupant est décédé.



Attention, durant la trêve hivernale ou un délai de grâce accordé par le juge, la responsabilité de l'État ne peut naturellement pas être engagée. Idem, si un protocole d'accord est signé entre le bailleur social et l'occupant et respecté par celui-ci.

Demande d'indemnisation et son instruction

En cas de refus de l'octroi, le bénéficiaire de la décision d'expulsion effectue une demande d'indemnisation auprès du préfet et ce par tout moyen (lettre RAR ou site de démarches simplifiées).

Le préfet peut alors faire une proposition d'indemnisation pour répondre aux préjudices financiers allégués par le bailleur.

L'indemnisation fait l'objet d'une transaction :

- Le propriétaire s'engage à rembourser à l'État toute somme qu'il recevrait de l'occupant sans droit ni titre ou d'organismes tiers et renonce à tout recours lié à ce litige.
- L'État est subrogé dans tous les droits et actions que détient le propriétaire contre l'occupant sans droit ni titre, notamment pour **recouvrer le montant de l'indemnisation versée au propriétaire**.

Le **silence** gardé par le préfet sur la demande d'indemnisation **pendant un délai de deux mois** suivant sa réception vaut rejet de celle-ci. Le bénéficiaire de la décision d'expulsion dont la demande d'indemnisation est rejetée par le préfet ou qui entend contester le montant de l'indemnisation proposée peut [saisir le tribunal administratif dans le délai de deux mois](#).

Évaluations des préjudices indemnissables

Les [préjudices](#) pouvant être compris dans la demande d'indemnisation sont limitatifs :

- la perte des loyers et des charges locatives récupérables sur l'occupant ;
- la perte de la valeur vénale du bien liée à une vente désavantageuse ;
- les frais liés à l'impossibilité de vendre le bien ;
- les frais de remise en état ;
- les frais de commissaire de justice ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- le trouble dans les conditions d'existence.

Pour la perte des loyers : est pris en compte le montant indiqué au contrat de location, sans intégrer de supplément de loyers qui ne pourrait être justifié.

Pour les charges : sont prises en compte uniquement celles que le bailleur a dû acquitter lui-même (et récupérables sur le locataire, que ce soit dans le [parc privé](#) ou le [parc social](#)).

>> Toutes ces sommes appelées doivent être détaillées dans un décompte fourni en pièce jointe à la demande.

Schéma récapitulatif de la procédure

Schéma récapitulatif de la procédure

Décision de justice d'expulsion et commandement de quitter les lieux

Délai du commandement : 2 mois

**Si maintien de l'occupant dans les lieux :
demande du concours de la force publique au Préfet**

Délai de réponse du Préfet : 2 mois

**Octroi par le Préfet
du concours**

Expulsion

Attention
Pas d'expulsion
du 1^{er} novembre
au 31 mars

Refus de l'octroi par le Préfet

Demande d'indemnisation

Délai de réponse du Préfet : 2 mois

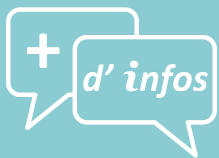
Indemnisation

**Rejet ou montant
insuffisant**

**Recouvrement
auprès du
locataire**

**Recours au
tribunal
administratif
possible**

Attention, aux dossiers
qui auraient fait l'objet
d'un effacement de dette
par la BDF ! →



L'ADIL des Yvelines & la prévention des expulsions locatives

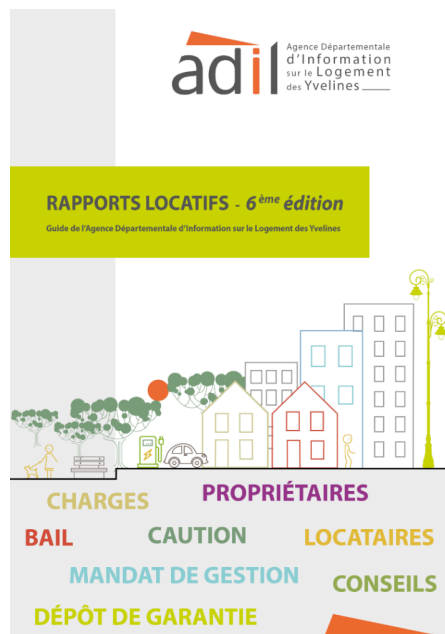
Nos brochures d'information



- Impayés de loyers : locataires
- Impayés de loyers : propriétaires

Notre guide

Rapports locatifs



Suivez-nous sur notre site internet et sur les réseaux sociaux :



Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communications, [suivez ce lien](#)