



# Expulsions locatives et crise sanitaire dû au Covid 19

Actualité législative publié le **16/04/2021**, vu **4656 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

**Nombre des expulsions locatives ont été reportées en raison du report de la trêve hivernale dû à la crise sanitaire du Covid 19.**

Il est nécessaire de faire le point sur les expulsions locatives à la lumière de l'Ordonnance n° 2021-141 du 10 février 2021.

Pendant la période de crise sanitaire qui a eu lieu en 2020, une Ordonnance du 25.03.2020 avait reporté la fin de la trêve hivernale dans un premier temps du 31.03.2020 au 31.05.2020.

Puis par une loi du 11.05.2020, la trêve hivernale a été encore reportée une seconde fois au 10.07.2020.

Enfin, une nouvelle Ordonnance est intervenue en date du 10.02.2021, laquelle a **reporté la trêve hivernale cette fois au 31.05.2021**.

Si les propriétaires ne peuvent donc faire expulser leurs locataires avant cette date, il convient de rappeler que l'Etat engage sa responsabilité en cas de refus de prêter main forte à une mesure d'expulsion.

En effet, selon 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 ».

La demande d'indemnisation doit néanmoins suivre un certain formalisme.

## 1/ La demande indemnitaire auprès du Préfet

Dans un premier temps, le bailleur lésé n'ayant pu obtenir le concours de la force publique devra s'adresser au Préfet et effectuer une demande par écrit en vue de solliciter son indemnisation en application de l'article R 421-1 du Code de justice administrative.

Il devra néanmoins au préalable avoir fait signifier par huissier une demande de réquisition de la force publique.

Deux hypothèses se présentent alors :

- Soit le Préfet émet un refus exprès de concours de la force publique ;
- Soit il s'agit d'un refus tacite au bout de deux mois après la demande de réquisition de la force publique ;

Il est intéressant de savoir que globalement les Préfectures sont enclins à transiger et faire une proposition amiable d'indemnisation au bailleur.

Dans le cas contraire, il faudra engager la responsabilité de l'Etat devant la juridiction administrative.

## **2/ La responsabilité de l'Etat devant le Juge Administratif**

Tout d'abord rappelons que la responsabilité de l'Etat ne peut être engagée que dans un délai de deux mois après demande de réquisition de la force publique.

A l'issue de ce délai de 2 mois, la demande indemnitaire rappelée plus haut devra être adressée puis enfin en l'absence de réponse au bout de deux mois ou de refus exprès, le Tribunal Administratif pourra être saisi à l'encontre de l'Etat.

En outre, la responsabilité de l'Etat ne pourra intervenir qu'à l'issue de la trêve hivernale, comme l'a rappelé le Conseil d'Etat dans un arrêt du 05.05.2006 :

« Lorsque le délai de deux mois s'achève au cours de la trêve hivernale, l'Etat ne peut être tenu responsable qu'à compter de la fin de la trêve hivernale en cours ».

D'où la difficulté, en cas de report de la trêve hivernale, comme c'est le cas en cette période de crise sanitaire avec reports multiples de la trêve.

Ainsi l'Ordonnance du 20.02.2021 a prévu que les copropriétaires seraient indemnisés pour la période postérieure au 31.03.2020, qui était la date de fin de la trêve hivernale.

Ainsi selon l'Ordonnance, la période de responsabilité de l'Etat retenue pour le calcul de la réparation du préjudice résultant du refus débute :

- Soit à compter du 01.04.2021 dans le cas d'un refus explicite entre le 01.11.2020 et le 31.03.2021 ;

- Soit à compter de la date de refus implicite ou explicite dans le cas d'une décision intervenue entre le 01.04.2021 et le 31.05.2021.

### **3/ Le report de l'expulsion malgré l'accord du concours de la force publique**

Il est intéressant également de faire état du cas spécifique où le Préfet accepte de prêter le concours de la force publique mais reporte les opérations d'expulsion compte tenu du prolongement de la trêve hivernale.

Si l'expulsion est reportée de quinze jours au maximum, aucune indemnisation ne sera possible.

En revanche, dans l'hypothèse où la date d'expulsion fixée est supérieure de plus de 15 jours, il y aura droit à réparation pour le bénéficiaire de la décision judiciaire d'expulsion c'est-à-dire le bailleur, au cours de la période du 1<sup>e</sup> avril 2021 à la date d'exécution définitive de la mesure d'expulsion.

Ainsi, il est vivement conseillé au bailleur ne pouvant reprendre la jouissance de son bien malgré un jugement d'expulsion de prendre conseil auprès d'un avocat pour obtenir l'indemnisation de l'Etat en respectant le formalisme nécessaire.

**Maître Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat au Barreau de Paris,**