



LE PROPRIÉTAIRE PEUT-IL OBTENIR UNE INDEMNISATION EN CAS D'IMPOSSIBILITÉ D'EXPULSER UN LOCATAIRE ?

Conseils pratiques publié le 15/06/2021, vu 2678 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

Le propriétaire qui se voit refuser le concours de la force publique peut demander à l'Etat une indemnisation qui compense les loyers non versés.

Une fois que le propriétaire a obtenu une décision définitive qui prononce la résiliation d'un contrat de location pour défaut de paiement des loyers ou manquements du locataire à ses obligations, il convient de mettre en œuvre la procédure d'expulsion.

Toutefois, **l'expulsion est suspendue pendant la période de trêve hivernale**, c'est-à-dire entre le 1er novembre et le 31 mars de chaque année. A titre exceptionnel, la date de la fin de la trêve a été repoussée cette année au 31 mai en raison de la crise sanitaire.

Pour autant, le propriétaire ne peut pas toujours obtenir l'expulsion de ses locataires, même s'il a obtenu une décision de justice dans ce sens et que la trêve est terminée. En effet, la procédure d'expulsion doit être mise en œuvre par un huissier, mais ce dernier ne peut pas contraindre le locataire à quitter le logement si celui-ci refuse.

Pour procéder à l'expulsion d'un locataire, il faut que les forces de police soient présentes. Or, ce « **concours de la force publique** » selon l'expression consacrée, relève du pouvoir discrétionnaire du Préfet et peut être refusé.

En contrepartie, le propriétaire qui se voit refuser le concours de la force publique peut demander à l'Etat une indemnisation qui compense les loyers non versés et d'une façon générale tous les préjudices qui sont la conséquence directe du refus d'accorder le concours de la force publique qui a rendu possible la poursuite de l'occupation irrégulière.

Pour obtenir cette indemnisation et réussir à faire intervenir les forces de police, le concours d'un Avocat est précieux, voire indispensable.

Dès le début du processus d'expulsion, celui-ci est en effet à même d'**écrire au Préfet** afin d'insister sur la nécessité d'accorder le concours de la force publique. Si malgré tout, le refus persiste, il pourra saisir le **Tribunal Administratif** pour mettre en cause la **responsabilité de l'Etat** et demander l'indemnisation du propriétaire.

La **recevabilité de la demande d'indemnisation** suppose qu'en amont, certaines démarches aient été effectuées : envoi du commandement de quitter les lieux signifié à l'occupant au Préfet qui dispose d'un délai de 2 mois pour répondre ; envoi d'une demande préalable d'indemnisation en cas de rejet express ou implicite d'accorder le concours de la force publique.

La **demande d'indemnisation** présentée au Tribunal doit être détaillée et justifiée : il faut établir l'existence d'un lien de causalité entre le retard dans l'exécution matérielle du concours de la force publique par l'autorité administrative et apporter des éléments de preuve pour chaque préjudice invoqué (préjudice de perte de loyers, préjudice moral, préjudice de privation de jouissance...)

A défaut, la demande d'indemnisation pourra être rejetée ou la réparation allouée par le Tribunal risque d'être considérablement limitée.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour vous conseiller et répondre à vos questions en matière de responsabilité.

[Me Michèle BARALE](#)