



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 104907

Texte de la question

M. Francis Hillmeyer demande à M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, sur quelles bases reposent les textes qui invitent les préfets à proposer aux propriétaires-bailleurs bénéficiant de jugements d'expulsion à la suite d'impayés de loyers ou de charges soit d'accepter une indemnisation inférieure à la perte des loyers et charges subies, mais sans relogement dans le parc public pour autant, soit d'engager une procédure administrative dont la durée moyenne est de deux à trois ans et qui, elle non plus, ne pourra pas imposer de relogement dans le parc public. Aussi il lui demande s'il n'estime pas que les pouvoirs publics agissent de façon délibérément indélicate envers les propriétaires-bailleurs, et comment il compte mettre fin à ces abus.

Texte de la réponse

En matière de concours de la force publique, le premier principe auquel se réfèrent les services de l'État est 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. Toutefois, en cas de risque de troubles à l'ordre public, le préfet sursoit à la décision d'accorder le concours de la force publique, ce qui, selon les dispositions de l'article 16 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 modifiée portant réforme des procédures civiles d'exécution, ouvre droit à réparation pour le bailleur du préjudice subi. Chaque demande est examinée en vérifiant si les conditions d'indemnisation sont bien réunies et en évaluant le montant du préjudice subi. La charge financière correspondante est intégralement supportée par le ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire et représente un coût important. En 2005, des instructions ont été données aux préfets afin que ces derniers privilégient la transaction avec les bailleurs aux fins d'indemniser à l'amiable les préjudices subis par ces derniers du fait des refus de concours de la force publique. La transaction est définie par l'article 2044 du code civil. Pour l'année 2006, elle a permis de régler la majeure partie des dossiers de demande d'indemnisation. Elle vise à régler rapidement des préjudices en évitant tout contentieux. Elle doit entraîner des concessions réciproques des parties et permettre de tenir compte de l'économie en terme de procédure et de la rapidité du paiement, qui représente un gain en termes de trésorerie : la décote peut effectivement atteindre un niveau significatif selon le montant de la demande initiale, qui intègre parfois des préjudices non indemnissables, 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. À défaut d'accord amiable avec les services des préfetures, le bailleur peut naturellement faire valoir ses droits devant les juridictions administratives aux fins de déterminer le montant de son préjudice et en obtenir réparation.

Données clés

Auteur : [M. Francis Hillmeyer](#)

Circonscription : Haut-Rhin (6^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 104907

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : intérieur et aménagement du territoire

Ministère attributaire : intérieur et aménagement du territoire

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 26 septembre 2006, page 9993

Réponse publiée le : 6 février 2007, page 1373