

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Décret n° 2025-1052 du 3 novembre 2025 relatif aux modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique

NOR : INTD2503836D

Publics concernés : tous publics.

Objet : décret portant application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution. Le décret comporte diverses dispositions visant à clarifier et harmoniser les modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique afin d'exécuter une mesure d'expulsion prescrite par une décision de justice.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Application : le décret est pris pour l'application de l'article 11 de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'intérieur,

Vu le code des procédures civiles d'exécution, notamment son article L. 153-1 ;

Le Conseil d'Etat entendu (section de l'intérieur),

Décrète :

Art. 1^{er}. – Le chapitre III du titre V du livre I^{er} de la partie réglementaire du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° L'intitulé du chapitre devient : « Réquisition du concours de la force publique » ;

2° Le premier alinéa de l'article R. 153-1 est complété par les mots : « de département ou, à Paris, au préfet de police ».

Art. 2. – Après le chapitre III du titre V du livre I^{er} de la partie réglementaire du code des procédures civiles d'exécution est créé un chapitre IV intitulé « Procédure d'indemnisation en cas de refus du concours de la force publique », qui comprend les dispositions suivantes :

« Section 1

« Dispositions relatives à la demande d'indemnisation et à son instruction

« Art. R. 154-1. – Lorsque les conditions de l'expulsion prévues par le livre IV de la partie législative du présent code sont remplies, le refus de l'Etat de prêter son concours à l'exécution des jugements ou des autres titres exécutoires a pour effet d'engager sa responsabilité à compter de la date de la décision de refus du préfet de département ou, à Paris, du préfet de police, ou, en l'absence de décision explicite, à l'issue d'un délai de deux mois suivant la date de la demande de concours de la force publique.

« Art. R. 154-2. – Le bénéficiaire de la décision d'expulsion saisit d'une demande d'indemnisation le préfet qui a refusé le concours de la force publique, par tout moyen permettant d'en assurer la date de manière certaine. Il joint à sa demande toute pièce établissant la réalité et le montant des préjudices dont il demande réparation. Ceux-ci doivent être en lien direct et certain avec la décision de refus d'octroi du concours de la force publique.

« Cette demande fait l'objet d'un accusé de réception comportant les mentions prévues à l'article R. 112-5 du code des relations entre le public et l'administration.

« Art. R. 154-3. – A réception de la demande, le préfet statue sur la responsabilité de l'Etat et sur le droit à indemnisation du bénéficiaire de la décision d'expulsion.

« Lorsque la responsabilité de l'Etat est engagée du fait du refus de concours de la force publique, le préfet communique au bénéficiaire le montant de l'indemnisation qu'il propose au vu des préjudices allégués après lui avoir demandé, le cas échéant, de fournir des pièces justificatives supplémentaires.

« L'indemnisation fait l'objet d'une transaction dans les conditions prévues par les articles L. 423-1 et suivants du code des relations du public avec l'administration. Dans ce cadre, le propriétaire s'engage à renoncer à tout recours, y compris juridictionnel, concernant le même litige, ainsi qu'à rembourser l'Etat de toute somme qu'il aurait perçue, ou percevra, tant de l'occupant sans droit ni titre, que d'organismes tiers.

« Dès la signature de la transaction, l'Etat est subrogé dans tous les droits et actions que détient le propriétaire contre l'occupant sans droit ni titre pour la période en cause.

« 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 recours contentieux.

« *Art. R. 154-4. – I. –* Lorsque le préfet a refusé au propriétaire des locaux le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion d'occupants sans droit ni titre, la période de responsabilité de l'Etat prend fin à la date de survenance de l'un des événements suivants :

- « – lorsque le préfet accorde ultérieurement le concours de la force publique ou à la date de sa mise en œuvre effective lorsque celle-ci intervient plus de quinze jours après sa décision, sauf si ce délai est imputable au propriétaire ou à son commissaire de justice ou justifié par des circonstances particulières ;
- « – lorsque les occupants quittent volontairement les locaux, à la date à laquelle leur départ a été constaté ;
- « – lorsque le bénéficiaire de la décision de justice renonce à poursuivre l'expulsion ;
- « – lorsque le bien immobilier est vendu, à la date de signature de l'acte de vente ;
- « – lorsque l'occupant décède.

« *II. –* Lorsque l'exercice d'une voie de recours conduit à l'infirmité de l'ordonnance ou du jugement d'expulsion alors que le préfet avait refusé au propriétaire des locaux le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion de ses occupants, le propriétaire ne peut justifier d'un préjudice susceptible de lui ouvrir droit à indemnisation.

« Section 2

« *Dispositions particulières applicables aux lieux habités ou locaux à usage professionnel*

« *Art. R. 154-5. –* Par dérogation aux dispositions de l'article R. 154-1, lorsque la décision de refus de concours de la force publique intervient alors que l'occupant bénéficie du sursis prévu à l'article L. 412-6 ou d'un délai de grâce accordé par la juridiction ayant ordonné l'expulsion, la responsabilité de l'Etat n'est engagée qu'à l'issue de ce sursis ou de ce délai.

« *Art. R. 154-6. –* Dans le cas particulier où un organisme d'habitations à loyer modéré conclut avec l'occupant un protocole d'accord de prévention de l'expulsion en application de l'article L. 353-15-2 du code de la construction et de l'habitation, la responsabilité de l'Etat est suspendue pendant la durée d'application de ce protocole. En cas de dénonciation de celui-ci, l'organisme doit réitérer sa demande de concours de la force publique.

« *Art. R. 154-7. –* Sont réparables par l'Etat les préjudices suivants, dès lors qu'ils surviennent pendant la période de responsabilité de l'Etat :

- « – 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.

« Le montant de l'indemnité due au titre de la perte des loyers s'apprécie par rapport à la valeur locative des locaux. Celle-ci est évaluée par référence au contrat de bail, à l'exclusion de tout éventuel supplément de loyer ou de tous frais dont il ne serait pas établi qu'ils constituent, de manière directe et certaine, la conséquence du refus d'octroi du concours de la force publique. En l'absence de contrat de bail ou s'il apparaît que le loyer prévu par celui-ci ne correspond pas à la valeur locative réelle du bien, le demandeur établit cette dernière par tout moyen.

« Le montant de cette indemnité prend aussi en compte la compensation des charges locatives récupérables sous réserve que le propriétaire justifie s'en être acquitté.

« Dans le parc privé, leur liste est fixée en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

« Dans le parc public, cette liste figure en annexe du décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 3. – Le ministre de l'intérieur est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 3 novembre 2025.

SÉBASTIEN LECORNU

Le ministre de l'intérieur,
LAURENT NUNEZ