

NOTICE D'INFORMATION

En application de 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. »

Le propriétaire muni d'une décision judiciaire prononçant l'expulsion de son (ses) locataire (s) doit saisir un huissier de justice afin de faire exécuter cette décision de justice.

Lorsque l'huissier a sollicité le concours de la force publique, le Préfet, à Paris le Préfet de Police, dispose d'un délai de deux mois pour accorder le concours de la force publique.

Si le concours de la force publique n'est pas accordé dans les deux mois, le propriétaire qui ne perçoit plus les indemnités d'occupation (loyers et charges) dues par le(s) locataire(s) peut, sous certaines conditions, engager la responsabilité de l'Etat et solliciter une indemnisation du préjudice subi.

Pour demander une indemnisation au titre du refus de concours de la force publique, vous devez obligatoirement remplir le formulaire « Demande d'indemnisation au titre du refus de concours de la force publique » ainsi que le « tableau récapitulatif de la dette » et joindre les documents dont vous trouverez la liste ci-dessous et qui devront être numérotés. (L'utilisation du formulaire accompagné des pièces justificatives et du tableau récapitulatif de la dette **réduit les délais** de traitement des demandes d'indemnisation.)

A Paris, le service de la Préfecture de Police qui gère les demandes d'indemnisation au titre du refus de concours de la force publique n'est pas le même que celui qui délivre les autorisations de concours de la force publique. Il s'agit donc de deux demandes distinctes, c'est pourquoi il vous est demandé de produire certains documents qui ont déjà transmis dans le cadre de la demande d'octroi du concours de la force publique.

Le recours à un avocat ou un huissier de justice n'est pas nécessaire dans le cadre d'une demande amiable d'indemnisation au titre du refus de concours de la force publique.

Dans l'hypothèse où la responsabilité de l'Etat est engagée, celle-ci débute deux mois après la demande de concours de la force publique adressée par l'huissier au Préfet, à Paris au Préfet de Police.

Exemple : la réquisition du concours de la force publique est datée du 15.05.2014 alors la responsabilité de l'Etat débute le 15.07.2014

Toutefois, lorsque ce délai s'achève pendant la période hivernale, qui s'étend du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante (art L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014), la responsabilité de l'Etat débute le 1^{er} avril (auparavant la trêve hivernale s'achevait le 16 mars).

Exemple : la réquisition du concours de la force publique est datée du 5.09.2014 alors la responsabilité de l'Etat débute le 1.04.2015 (le délai de deux mois s'achève le 5.11.2014 c'est-à-dire pendant la trêve hivernale)

Si vous estimez subir un préjudice au titre du refus de concours de la force publique, vous pouvez présenter une demande d'indemnisation des pertes de loyers et charges, qui ne vous sont plus versés par votre ancien locataire depuis le début de la période de responsabilité de l'Etat. (Vous ne pouvez pas demander l'indemnisation d'un préjudice futur ; si vous présentez une demande d'indemnisation le 3 juin 2015, vous ne pouvez pas demander à être indemnisé du préjudice subi jusqu'au 30 juin 2015).

IMPORTANT : S'agissant des loyers et charges impayés antérieurs au début de la période de responsabilité de l'Etat, et par voie de conséquence ceux qui sont antérieurs à la décision de justice prononçant l'expulsion, ils ne sont pas indemnisables par l'Administration et il vous appartient d'utiliser les voies de droit commun pour récupérer les sommes qui vous sont dues (recours à un huissier, saisie arrêt sur salaires ou pension de retraite... ordonnée par le tribunal compétent).

L'indemnisation des charges locatives réelles et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être accordée que sur présentation du justificatif des charges locatives réelles récupérables sur le locataire et de celui relatif à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Vous devez transmettre le justificatif de la période à indemniser, à défaut le dernier justificatif établi.

S'agissant des charges locatives, vous devez donc transmettre le relevé individuel annuel de charges locatives récupérables (document comptable établi une fois par an par le syndic de l'immeuble et qui clôt les comptes des charges du logement pour l'année écoulée). Ce document doit faire apparaître expressément les charges locatives récupérables sur le locataire.

Les appels de fonds trimestriels ou les bordereaux de régularisation des appels de fonds ne constituent pas un justificatif des charges locatives réelles récupérables sur le locataire.

A défaut de produire le justificatif des charges locatives réelles récupérables sur le locataire, et dans le but de réduire les délais d'instruction, l'Administration calculera l'indemnité due au titre des charges locatives sur la base de la provision mensuelle mentionnée sur le contrat de location (bail, convention d'occupation, contrat de résidence...).

La demande d'indemnisation au titre du refus de concours de la force publique est de même nature qu'une aide au recouvrement de dommages et intérêts et justifie donc soit la production de la décision d'appel soit le dernier document émanant de la Cour d'Appel de Paris (si un appel est en cours) soit un certificat de non-appel, quand bien même la décision judiciaire d'expulsion ordonnerait l'exécution provisoire de la mesure d'expulsion. Si la décision judiciaire d'expulsion est annulée par la Cour d'Appel de Paris alors la responsabilité financière de l'Etat n'est pas engagée (Conseil d'Etat, 21 juin 2013, n°356515) Les délais d'obtention d'un certificat de non appel étant de plusieurs semaines, il vous est conseillé de demander rapidement ce document auprès de la Cour d'Appel de Paris. **En l'absence de certificat de non appel, votre dossier sera incomplet et ne sera pas recevable.** (Si l'expulsion locative est demandée à la suite d'un jugement d'adjudication, il convient alors de fournir un certificat de non pourvoi qui est délivré par la Cour de Cassation).

Si l'indemnité doit être versée sur le compte bancaire d'un cabinet de gestion :

- le nom du titulaire du compte bancaire doit correspondre avec le nom du titulaire du mandat de gestion. Si le cabinet de gestion a changé de nom en raison d'une acquisition, d'une fusion ou d'une absorption depuis la signature du mandat de gestion, vous devez transmettre soit un nouveau mandat de gestion, soit les justificatifs du changement de nom (extrait du registre du commerce, procès verbal d'assemblée générale, ...).

- si le mandat de gestion a été signé par le précédent propriétaire, qui est depuis décédé, vous devez transmettre un nouveau mandat de gestion établi avec le nouveau propriétaire.

Attention : les sommes versées au titre des APL ou des allocations logement par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) s'imputent sur la créance du mois de leur versement.

N.B. : Il vous est conseillé de conserver -sans limitation de durée- tout document relatif aux paiements provenant de l'Etat, de votre locataire, de l'huissier ou du tribunal d'instance dans le cadre d'une saisie des rémunérations.

LES DOSSIERS INCOMPLETS NE SERONT PAS INSTRUITS

LISTE DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES A FOURNIR

	n° à reporter	Intitulé
Pièces Obligatoires	1	Contrat de location (bail ou convention d'occupation ou contrat de résidence) ou justificatif de la superficie des locaux mentionnant également le numéro du lot
	2	Décision judiciaire prononçant l'expulsion
	3	Signification de la décision judiciaire prononçant l'expulsion
	4	Commandement de quitter les lieux notifié au(x) locataire(s)
	5 et 5 bis	Copie de la lettre transmettant au Préfet de Paris le commandement de quitter les lieux <u>avec</u> la copie de son accusé réception <u>ou</u> copie du procès verbal de signification au Préfet de Paris du commandement de quitter les lieux
	6	Tentative d'expulsion ou de reprise des lieux
	7	Réquisition du concours de la force publique
	8	Arrêt rendu par la Cour d'Appel <u>ou</u> documents émanant de la Cour d'Appel de Paris <u>ou</u> Certificat de non appel établi par la Cour d'Appel de Paris (ou de non pourvoi établi par la Cour de Cassation)
	9	2 RIB (pour les couples, vérifier qu'il s'agit d'un compte-joint, si non cf pièce n°20)
	10	Pour les particuliers, copie de la pièce d'identité ou du passeport du ou des titulaires du compte bancaire à créditer
Pièces complémentaires à joindre selon les cas	11	Copie de la pièce d'identité ou du passeport du ou des locataires fournie lors de la signature du contrat de location (dans la mesure du possible)
	12	Mandat de gestion (cabinet de gestion) ou acte notarié de dévolution successorale si l'un des propriétaires est décédé depuis la signature du bail
	13	Relevé(s) annuel(s) de charges locatives réelles récupérables relatif à la période à indemniser, à défaut dernier relevé annuel de charges locatives réelles
	14	Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères relative à la période à indemniser, à défaut dernière TOM
	15	Décision judiciaire accordant un délai de grâce
	16	Jugement de rétablissement personnel <u>ou</u> documents émanant de la Commission de surendettement
	17 - 17 bis 17 ter	Contrat d'assurance loyers impayés <u>et</u> , le cas échéant, justificatifs de l'indemnisation versée par la compagnie d'assurance (quittance(s) subrogative(s)) <u>ou</u> , le cas échéant, justificatifs de refus de prise en charge par la compagnie d'assurance et, le cas échéant, justificatif d'une instance en cours devant le tribunal à l'encontre de la compagnie d'assurance
	18	Décision judiciaire ordonnant une saisie arrêt sur salaire
	19	Déclaration de porte fort de l'avocat ou, dans le cadre d'une succession, du notaire si un compte bancaire spécifique n'a pas été ouvert pour la succession
	20	Autorisation des membres de l'indivision ou du conjoint si l'indemnité doit être versée sur le compte bancaire d'un des membres de l'indivision ou d'un seul des conjoints

Attention : l'Administration pourra - dans certains cas particuliers - vous demander des documents complémentaires.