

Chapitre 17

LA PERTE DES LOYERS

161. La perte des loyers est sans conteste un préjudice indemnisable. Mais quels loyers? **Ceux que vos occupants auraient dû vous verser si le bail n'avait pas été résilié, déduction faite de leurs éventuels versements.**

Et si les occupants sont des squatters? Et en cas de bail verbal? Et si vous avez perdu le bail? La loi de 1948 continue-t-elle de s'appliquer?

Dans tous les cas de figure (local d'habitation, commercial, agricole) un même principe s'applique : l'indemnité est calculée sur la base de la valeur locative des lieux **pendant leur occupation** par les expulsables. S'il n'y a pas ou plus de bail, il convient de rechercher par tous moyens cette valeur locative.

ATTENTION !

Dès l'instant où le bail est résilié, il n'y a plus juridiquement des loyers, mais des indemnités d'occupation. Même si, par facilité, on utilise indifféremment l'une ou l'autre expression, gardez-vous de réclamer par écrit à vos occupants des loyers, ils pourraient penser que tout est rentré dans l'ordre et que vous ne voulez plus les expulser !

SECTION I - LOCAL DESTINE A L'HABITATION

§1. L'indemnité d'occupation judiciaire n'est pas opposable à l'Etat

162. Le juge de l'expulsion condamne souvent l'expulsé à verser au propriétaire une indemnité d'occupation, dont le montant est généralement supérieur au loyer principal augmenté des charges.

Cette indemnité d'occupation judiciaire n'est pas opposable à l'Administration. *En clair, cela signifie que vous ne pouvez pas demander à être indemnisé sur cette base.*

Pourquoi? Parce cette indemnité est une sanction qui, au moment où elle est infligée par le juge de l'expulsion, intervient dans un litige d'ordre privé entre vous et votre ex-locataire : l'Administration n'est en rien concernée. Le Conseil d'Etat s'est prononcé très clairement en ce sens en 1989¹²³ : *« en admettant que le montant de l'astreinte prononcée par les tribunaux judiciaires à l'encontre des occupants frappés par une mesure d'expulsion n'ait pas été versée au propriétaire, la somme correspondant à ces astreintes ne constitue pas un élément du préjudice que l'Etat peut être condamné à indemniser du fait de sa responsabilité pour défaut de concours de la force publique »*.

Ensuite parce que cette indemnité a une double nature : compensatrice et indemnitaire. **Compensatrice** : elle correspond pour partie au loyer et aux charges qui sont normalement dues en contrepartie de l'occupation des lieux, et **indemnitaire** : elle correspond pour l'autre partie à une sanction pécuniaire infligée à l'occupant et destinée à l'inciter à quitter les lieux au plus vite, s'il ne veut pas voir sa dette augmenter de façon démesurée¹²⁴.

163. La jurisprudence administrative admet cette distinction et elle a posé en principe que le propriétaire victime d'un refus de concours doit être indemnisé sur la base des « **justes loyers** », c'est-à-dire les loyers (augmentés des charges) qu'il aurait dû percevoir. Ainsi dans un jugement de 1994¹²⁵, le tribunal administratif de Paris a considéré « *que l'indemnité d'occupation fixée par le juge judiciaire a valeur d'astreinte et ne s'impose pas à l'Administration et que la réparation due à la requérante doit être évaluée sur la base du juste loyer* », évalué par rapport à la valeur locative des lieux¹²⁶.

C'est une jurisprudence constante et la cour administrative d'appel de Paris a rappelé dans deux décisions récentes de 2000¹²⁷ que le juge

123.- Conseil d'Etat, 21 juillet 1989, n° 65236 (www.legifrance.gouv.fr)

124.- Voir par exemple : Cass. Civ 3ème, 27 avril 1982, n° 80-15139 (www.legifrance.gouv.fr) - Cass. Civ 3ème, 26 novembre 1997, n° 96-12003 (www.legifrance.gouv.fr) - Cour d'Appel d'Angers, Ch. Commerciale, 3 décembre 2001, sur RG 2000/00908 (www.legifrance.gouv.fr) - Cass. Civ 3ème, 27 juin 2006, n° 05-13465 (www.legifrance.gouv.fr)

125.- tribunal administratif de Paris, 4 juillet 1994, requête 9200794/6 (inédit)

126.- cour administrative d'appel de Lyon, 31 décembre 1993 – 92LY00832 : « le préjudice indemnisable au titre des loyers impayés doit être évalué par rapport à la valeur locative de l'immeuble » (www.legifrance.gouv.fr)

127.- cour administrative d'appel de Paris, 10 octobre 2000 - n° 97PA03668 et

administratif n'est pas lié par une décision judiciaire qui condamne au paiement d'une indemnité d'occupation.

Néanmoins, à défaut d'autre base de calcul et parce que souvent elle correspond au loyer contractuel augmenté des charges, l'indemnité d'occupation judiciaire peut être retenue par l'Administration pour une indemnisation à l'amiable.

Dans le calcul de l'indemnité que vous réclamez à l'Etat, appuyez-vous sur l'indemnité d'occupation judiciaire si elle est supérieure aux loyers augmentés des charges. Mais sachez que l'Administration peut, comme cela vient d'être dit, refuser de vous suivre et se contenter des « justes loyers ».

§2. Il y a un bail à loyer libre, mais résilié

164. C'est le cas de figure le plus fréquent : l'Administration devra vous verser une indemnité égale aux loyers que les occupants auraient dû vous verser conformément au bail, pendant la période de responsabilité de l'Etat.

Sauf pour les logements de type H.L.M., l'Administration va reconstituer la succession des loyers théoriques depuis la signature du contrat de location en appliquant les modalités de la clause de révision du bail (voir chapitre 2) de manière à vous proposer une indemnité correspondant à l'euro près à ce que vous auriez dû percevoir des ex-colocataires.

ATTENTION !

L'Administration travaille sur l'état récapitulatif de la dette des occupants que vous avez produit (voir chapitre 11 : liste des pièces à fournir). Si les loyers que vous indiquez sont supérieurs aux loyers théoriques, il n'en sera pas tenu compte.

Mais s'ils sont inférieurs et s'il n'y a pas eu simple erreur de calcul de votre part, vous serez indemnisés sur la base de vos chiffres !

En effet, l'Administration ne peut pas vous donner plus que ce que vous demandez.