

Demande d'autorisation d'Ester en justice pour la Résiliation de baux en lien avec des activités de trafic de stupéfiants

DELIBERATION BCA 2025 M11 149

Bureau du Conseil d'Administration du 4 novembre 2025

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Nadège LANGLAIS, Mme Chantal NACIRI, Mme Gaëlle ROUTIER, M. Jean-Claude DAUPHIN, M. Paul LE BIHAN.

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

Contexte :

La loi n°2025-532 du 13 juin 2025 et publiée au journal officiel le 14 juin 2025, visant à sortir la France du piège du narcotrafic s'inscrit dans un contexte de lutte accrue contre la criminalité organisée et le blanchiment des capitaux issus du trafic de stupéfiants.

Les bailleurs sociaux sont concernés par cette loi puisqu'elle contient des articles en lien avec le logement :

- Renforcement des obligations des locataires en matière de jouissance paisible,
- La possibilité pour le préfet d'enjoindre à un bailleur de mettre en œuvre une procédure de résiliation du bail locatif, lorsqu'il constate des agissements en lien avec des activités de trafic de stupéfiant de l'occupant habituel d'un logement qui troublent l'ordre public de manière grave ou répétée.

La loi du 13 juin 2025 vient créer un article L 442-4-3 dans le code de la construction et de l'habitation qui octroie de nouvelles prérogatives au préfet.

En effet, lorsqu'il constate des agissements en lien avec le trafic de stupéfiant par l'occupant habituel du logement, qui troublent l'ordre public de manière grave ou répétée en méconnaissance des obligations de jouissance paisible, le préfet peut enjoindre le bailleur de saisir le juge aux fins de résiliation de bail.

Lorsque le logement appartient au patrimoine d'un bailleur HLM, qu'il soit conventionné ou non, l'injonction du préfet doit spécifier les faits qui justifient la mise en œuvre de cette procédure.

Le bailleur indiquera au préfet la suite qu'il souhaite donner à l'injonction dans les quinze jours. Si le bailleur souhaite mettre en place la procédure de résiliation de bail, cela pourra être fait sans formuler d'offre de relogement préalable.

Dans le cas où bailleur refuse de suivre l'injonction du préfet ou n'y apporte pas de réponse dans le délai de quinze jours, ou bien si le bailleur a accepté le principe de l'expulsion mais n'a pas saisi le juge en résiliation de bail sous un délai d'un mois suite à sa réponse, le préfet a la possibilité de se substituer au bailleur afin de saisir le juge en résiliation du bail.

Problématique :

En l'occurrence, Terres d'Armor Habitat a reçu deux injonctions du préfet des Côtes d'Armor de résiliation de baux par deux courriers du 3 octobre 2025, dans le cadre de deux situations « d'hébergement de trafic de produits stupéfiants ».

Dans ce contexte, il est demandé au Bureau du Conseil d'Administration :

- d'autoriser après examen des deux situations des locataires concernés, l'exécution d'une procédure en résiliation de bail, suite à injonction du préfet.

Le Bureau du Conseil d'Administration Après en avoir délibéré

- Autorise après examen des deux situations des locataires concernés, l'exécution d'une procédure en résiliation de bail, suite à injonction du préfet.

Adopté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

