Image not found or type unknown

L'abandon du domicile par le locataire

publié le **07/07/2017**, vu **11969 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

L’abandon du logement par le locataire autorise-t-il le propriétaire à résilier le bail et à reprendre possession des lieux ?

Lorsque le locataire quitte le logement loué sans donner congé et sans en informer le bailleur, le propriétaire **ne peut** récupérer les lieux par lui-même.

En effet, le propriétaire qui pénètre dans le logement loué pourrait se rendre coupable d’une violation de domicile privé du locataire. C’est pourquoi en cas de présomption d’abandon du domicile par le locataire, le propriétaire-bailleur doit respecter une **procédure de reprise** qui est définie à **l’article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989.**

I – Les vérifications à la charge du bailleur

Le bailleur doit rester attentif par rapport au comportement de la personne qui loue son logement. Des loyers impayés ou l’absence de réponse aux appels téléphoniques sont des raisons qui pourraient laisser le bailleur croire au départ définitif du locataire.

Cependant, même en cas d’abandon de domicile, le bail peut être poursuivi au profit de certains occupants. En cas de départ imprévisible du locataire titulaire du bail, le bail est directement transmis aux descendants, ascendants, concubin notoire, personnes à charge **qui vivent avec le locataire depuis au moins 1 an avant l’abandon du logement**.

Egalement, le bailleur doit vérifier que le locataire ne s’est pas marié ou pacsé dans la mesure où le conjoint ou le partenaire du locataire bénéficie de la cotitularité du bail en vertu de **l’article 1751 du Code civil**.

II – La procédure de reprise à respecter

Après avoir effectué les vérifications énoncées ci-dessus et en l’absence de personnes susceptibles de se voir transmettre le bail, la procédure de reprise par le propriétaire-bailleur est alors la suivante :

1 – La mise en demeure

Le propriétaire-bailleur procède à l’envoi **d’une mise en demeure** au locataire qui a abandonné le logement. Cette mise en demeure est faite par acte d’huissier.

2 – Le constat d'abandon du logement par l'huissier

Un mois après la signification de cette mise en demeure restée sans réponse, l'huissier peut pénétrer de force dans le logement pour **constater l'abandon du logement par le locataire** . Il doit être accompagné du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué, ainsi que d'une autorité de police ou de gendarmerie.

L'huissier va déterminer si le logement est occupé. Si ce n'est pas le cas, l'huissier dresse un procès-verbal dans lequel il atteste de l'inoccupation des lieux et si des meubles sont encore présents dans le logement, il fait un inventaire.

3 – La requête et l'Ordonnance du juge

Après constatation par l'huissier de l'inoccupation des lieux, **le propriétaire-bailleur peut alors saisir le juge afin que celui-ci prononce la résiliation du bail**.

Le propriétaire-bailleur doit ainsi déposer une **requête** auprès du TGI (Tribunal de Grande Instance) du lieu où est situé le logement.

La **requête** est différente de l'assignation dans la mesure où elle peut être directement déposée par le bailleur, à la différence de l'assignation qui doit obligatoirement être faite par un avocat.

Le juge statue sur ordonnance et peut prononcer la résiliation du bail. En revanche, si le juge rejette la requête, sa décision est sans recours pour le bailleur qui conserve toutefois une procédure d'expulsion classique.

4 – La signification de l'Ordonnance au locataire et le délai d'opposition

Cette ordonnance doit être signifiée par huissier **au dernier domicile connu du locataire dans les 2 mois à compter de son prononcé**. Cette signification doit obligatoirement informer le locataire de la manière dont il peut contester l'ordonnance du juge. Le défaut de signification rend l'ordonnance caduque.

Le locataire qui souhaite contester la résiliation du bail a alors **un délai de 1 mois à compter de la signification pour former opposition**.

5 – La reprise des lieux par le propriétaire-bailleur

Lorsque le délai d'opposition d'1 mois est expiré, l'Ordonnance devient définitive. L'huissier dresse alors **un procès-verbal de reprise des lieux**. Lorsque le locataire a abandonné le domicile en y laissant des meubles, ces meubles sont vendus aux enchères. C'est uniquement à partir de ce moment que le propriétaire-bailleur peut retrouver son logement et le relouer.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés