



Reprise du logement en cas d'abandon de domicile

publié le 11/03/2018, vu 3341 fois, Auteur : [DERHY Avocat](#)

Lorsque le locataire, tenu par un bail d'habitation, abandonne le logement sans donner congé et sans en avertir son bailleur, celui-ci ne peut le récupérer par lui-même, faute de risquer d'être condamné pénalement pour violation de domicile privé du locataire. Le propriétaire du logement doit respecter une procédure de reprise, dont notre Cabinet est coutumier.

L'abandon du logement par le locataire autorise t-il son bailleur propriétaire de reprendre possession des lieux ?

Vérifications préalables soumises à la charge du bailleur en cas d'abandon de logement

Le bailleur qui soupçonne que son locataire a abandonné le logement doit préalablement s'assurer que le bail ne s'est pas poursuivi au profit de certains occupants, à savoir à ses descendant, ascendants, son concubin etc.

Intervention de l'huissier en cas d'abandon de logement

- Mise en demeure

Le propriétaire doit adresser une mise en demeure en demeure au locataire qui a abandonné le logement par acte d'huissier de justifier qu'il occupe le logement ([Art 14-1 de loi du 6 juillet 1989](#)).

Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier, peut être contenue dans un commandement de justifier d'une assurance locative ou un commandement de payer.

- Constat d'abandon

Un mois après la signification de la mise en demeure restée sans réponse, l'huissier peut pénétrer de force dans le logement pour constater l'abandon du logement par le locataire (Art. [L142-1 CPCE](#)). A cet effet, l'huissier doit être accompagné :

- du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un agent municipal habilité,
- d'une autorité de police ou de gendarmerie,
- ou de 2 témoins majeurs sans lien avec le bailleur ou l'huissier.

L'huissier constate par procès-verbal que l'abandon du logement et dresse l'inventaire des

meubles laissés sur place en indiquant s'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande.

Saisine du tribunal d'instance pour reprise du logement

- Requête

Le propriétaire doit saisir le juge d'instance par requête adressée au greffe du tribunal d'instance afin que celui-ci prononce la résiliation du bail et la reprise du logement.

Elle est accompagnée des pièces justificatives dont le procès-verbal de l'huissier de justice visant à établir l'abandon, une copie du bail, une copie de la mise en demeure et un décompte des sommes dues.

- Ordonnance du juge

Le juge statue sur ordonnance. S'il ressort manifestement des éléments fournis par le requérant, notamment du constat d'inoccupation des lieux et d'un défaut d'exécution par le locataire de ses obligations, que le bien a été abandonné par ses occupants, le juge du tribunal d'instance constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux. Il statue également sur la demande en paiement des arriérés de loyers au titre du contrat de location et sur le sort du mobilier.

En revanche, si le juge rejette la requête, sa décision est sans recours pour le bailleur qui conserve toutefois une procédure d'expulsion classique.

- Signification de l'ordonnance

L'Ordonnance doit être signifiée par huissier au dernier domicile connu du locataire ou aux derniers occupants du chef du locataire connus du bailleur dans les 2 mois à compter de son prononcé. Passé ce délai, l'ordonnance devient caduque.

La signification contient, à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice :

- l'indication qu'il peut être fait opposition à l'ordonnance par le destinataire qui entend la contester ;
- l'indication du délai d'un mois dans lequel l'opposition doit être formée, le tribunal devant lequel elle doit être portée, et les formes selon lesquelles elle doit être faite ;
- l'information que le destinataire peut prendre connaissance au greffe des documents produits par le bailleur dans le délai d'un mois ;
- l'avertissement qu'à défaut d'opposition dans le délai indiqué il ne pourra plus exercer aucun recours et que le bailleur pourra reprendre son bien.

S'il y a des biens de valeur dans les lieux, le juge d'instance peut autoriser, si nécessaire, la vente aux enchères de ces biens et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus.

Si l'ordonnance statue sur le sort de meubles laissés sur place, elle contient également :

- l'avertissement qu'à défaut d'opposition dans le délai indiqué il ne pourra plus exercer aucun recours et qu'il pourra être procédé à l'évacuation des biens laissés sur place ou

à leur vente aux enchères publiques ;

- la sommation d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance.

- Recours du locataire contre l'ordonnance

Si le juge rejette la requête, le bailleur est sans recours. Il peut cependant poursuivre l'expulsion selon la procédure de droit commun.

Le locataire qui souhaite contester la résiliation du bail a un délai d'un mois à compter de la signification pour former opposition par déclaration remise ou adressée au greffe du tribunal d'instance dans les mêmes forme que la requête.

Les parties sont alors convoquées à l'audience par lettre recommandée avec accusé de réception, doublée d'une lettre simple.

Le jugement du tribunal se substitue à l'ordonnance. Si le juge constate que la demande initiale du bailleur est abusive, ce dernier peut être condamné au versement d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 10.000 € (Art [32-1 du CPC](#)).

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 remis ou signifié à la personne expulsée. 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.

Je reste à votre disposition pour toute action ou information [en cliquant ici](#)

Cabinet DERHY Avocat

Avocats à la Cour

222, boulevard Saint-Germain - 75007 Paris

[01 79 73 72 55](tel:0179737255)

contact@derhy-avocat.com

www.derhy-avocat.com