Image not found or type unknown

# Reprise des lieux abandonnés par le locataire.

publié le **21/12/2012**, vu **2339 fois**, Auteur : Dominique ROUMANEIX Juriste

**Le décret n° 2011.945 du 10 août 2011 pris en application de la loi du 22 décembre 2010 organise les modalités de résiliation du bail ainsi que la reprise de lieux abandonnés en décrivant le déroulement en 5 phases :**

**1. Le bailleur doit d'abord faire une mise en demeure du locataire délivrée par acte d'huissier d'avoir à justifier qu'il occupe le logement.**

Si le bailleur soupçonne son locataire d'avoir abandonné le logement sans avoir donné congé et sans avoir procédé à la remise des clefs, il peut le mettre en demeure d'avoir à justifier qu'il occupe le logement. Cette mise ne demeure devra être réalisée par acte d'huissier de justice et peut être jointe au commandement de payer les loyers.

En l'absence de réponse du locataire dans le mois suivant la notification, l'huissier doit constater l'état d'abandon du logement.

**2. Un procès-verbal est dressé par huissier constatant l'abandon du logement.**

L'huissier de justice constate par procès-verbal que le logement est abandonné et dresse un procès-verbal contenant un inventaire des biens laissés sur place avec l'indication de leur valeur marchande ou non marchande.

**3. Le juge saisi constate la résiliation du bail dans une ordonnance.**

La demande tendant à voir constater la résiliation du bail est faite par requête c'est à dire sans que le locataire soit appelé à une audience. Le juge se prononce sans débat préalable. La demande portera sur la résiliation du bail pour abandon entraînant la reprise des lieux, éventuellement sur la question du sort des biens laissés sur place et enfin sur la sur la condamnation du locataire au paiement des sommes dues au titre du contrat de bail. Elle contiendra toutes les pièces justificatives prouvant l'abandon du logement et le procès-verbal établi par l'huissier de justice, une copie du bail, une copie de la mise en demeure et un décompte des sommes dues. Si le juge d'instance rejette la demande, le bailleur ne possède aucune voie de recours et devra assigner son locataire selon les règles de droit commun.

S'il ressort des éléments fournis par le bailleur 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.

Le cas échéant, il statue sur la demande de paiement.

Lorsque l'inventaire contenu dans le procès-verbal de l'huissier de justice fait état de biens laissé

sur place, le juge déclare abandonnés les biens n’apparaissant pas avoir une valeur marchande, à l’exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l’huissier de justice.

**4. À l’initiative du bailleur, une expédition de l’ordonnance est signifiée par huissier de justice au locataire qui possède un droit d’opposition.**

Une copie de l’ordonnance est signifiée par acte d’huissier au locataire. Le locataire dispose alors d’un mois pour former opposition à l’ordonnance. En cas d’opposition, les parties sont convoquées à l’audience. Le tribunal statue sur les demandes présentées par le bailleur. Il connait également des demandes incidentes et des moyens de défense au fond du locataire. Le jugement du tribunal d’instance se substitue alors à l’ordonnance rendue sur requête. En l’absence d’opposition, l’ordonnance produit tous les effets d’un jugement passé en force de chose jugée.

Le locataire qui se trouve dans l’impossibilité de former cette opposition dans ce délai sans faute de sa part, peut obtenir un relevé de forclusion.

**5. Un procès-verbal de reprise des lieux est dressé par huissier de justice.**

En l’absence d’opposition, dans le délai d’un mois, suivant la signification, l’huissier de justice dresse un procès – verbal de reprise des lieux qu’il signifie au locataire ayant abandonné le logement lorsqu’il constate que la personne expulsée et les occupants de son chef ont volontairement libéré les lieux postérieurement à la signification du commandement, et lorsqu’il est autorisé par décision de justice passée en force de chose jugée à reprendre des locaux abandonnés.

Si lors de cette opération, l’huissier de justice trouve des meubles sur le sort desquels le juge n’a pas statué, c’est-à-dire des biens paraissant avoir une certaine valeur marchande, le procès - verbal contient un inventaire de ces biens, la mention du lieu et les conditions d’accès au local où ils ont été entreposés, une sommation au locataire d’avoir à les retirer dans un délai de 15 jours et une convocation à comparaître devant le juge de l’exécution du lieu de l’immeuble afin qu’il soit statué sur leur sort.

S’il s’avère, à l’occasion des opérations de reprise des locaux que ceux – ci sont de nouveau occupés par la personne expulsée ou toute personne de son chef, l’huissier de justice pourra procéder à leur expulsion, sans qu’il ait à obtenir un titre permettant leur expulsion et sans avoir à délivrer un commandement de quitter les lieux.

En cas de refus du locataire de quitter les lieux, l’huissier dresse une requête au préfet du département pour obtenir le recours à la force publique, conformément à l’article 50 du décret du 31 juillet 1992 instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d’exécution. Le préfet dispose de 2 mois pour faire connaître sa réponse. Le silence gardé par l’autorité administrative pendant ce délai vaut rejet de la requête.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés