



Quels sont les recours dont dispose un bailleur lorsqu'un locataire abandonne son logement ?

publié le 21/03/2018, vu 3888 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Que peut faire le propriétaire lorsque son locataire abandonne du jour au lendemain du logement sans donner d'information sur son départ ? Cette situation relativement fréquente est en effet très contraignante pour le bailleur qui souhaite récupérer son appartement.

En effet, le bailleur n'est pas au bout de sa peine lorsque, se rendant compte de loyers impayés, il constate que son bien est vide de toute occupation. Le manque à gagner est d'autant plus important qu'une procédure d'expulsion peut facilement s'avérer longue et coûteuse et nécessite bien souvent le recours de plusieurs professionnels du droit.

Toutefois, la loi du 22 décembre 2010 offre une opportunité propre à favoriser la reprise du logement que le locataire a quitté sans avertir son bailleur.

En effet, l'expulsion d'un locataire passe nécessairement par une décision de justice. Celle-ci doit être fondée sur des fondements juridiques limitativement énumérés par la loi. Il s'agit soit de la résiliation judiciaire du bail pour non respect des obligations du bail, bien souvent le non paiement des loyers, ou bien de l'acquisition d'une clause résolutoire.

Le nécessaire passage par le tribunal rend la décision d'expulsion longue à obtenir, car elle passera par une procédure contradictoire de manière à laisser le temps au locataire d'organiser sa défense.

Toutefois, tel n'est pas le cas en cas d'abandon de logement depuis la loi du 22 décembre 2010. Cette loi a simplifié l'obtention d'une décision de justice suite à un départ du locataire qui ne donne plus de nouvelles.

Tout d'abord, le propriétaire doit mandater un huissier de justice afin de mettre en demeure le prétendu occupant de justifier qu'il occupe le logement, selon l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer le statut des rapports locatifs. Cet article impose le recours à un huissier de justice.

Cette mise en demeure peut être incluse dans un commandement de payer visant une clause résolutoire. C'est-à-dire que le propriétaire peut anticiper la future justification d'occupation du locataire en prévoyant également que s'il ne paie pas ses loyers, il pourra être contraint à la résolution du bail pour non paiement des loyers. Il est conseillé au bailleur de prévoir les deux possibilités.

Si cette mise en demeure reste sans réponse dans le délai d'un mois, le propriétaire devra à nouveau avoir recours à un huissier afin que ce dernier dresse un procès-verbal de constat de l'état d'abandon.

A cette fin, l'huissier peut pénétrer dans les lieux. Cependant, la présence de certaines personnes est nécessaire (maire, conseiller municipal, officier de police ou de gendarmerie, etc...). Dans ce procès-verbal, il relève les signes d'abandon, et les biens qui restent dans le logement. Il est obligé de refermer avec serrure le logement en quittant le logement.

Muni de ce procès-verbal de constat d'état d'abandon, le propriétaire peut désormais saisir le juge afin d'obtenir la résiliation du bail. Le tribunal constatera le départ du locataire et ordonnera la reprise des lieux par le bailleur.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com