Image not found or type unknown

La reprise par le bailleur de locaux abandonnés

publié le **03/04/2015**, vu **8229 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Le bailleur ne peut prendre l'initiative de reprendre seul le bien abandonné sans aucune précaution, car il peut se voir reprocher une violation de domicile, le bail étant toujours officiellement en cours.

En pratique, l'huissier de justice qui se présente sur place peut se trouver devant des locaux manifestement abandonnés par le locataire qui cependant n'a pas restitué les clés au bailleur.

Auparavant, pour reprendre possession de son bien, le bailleur était contraint de se conformer à la procédure d'expulsion de droit commun ; les délais de cette procédure sont anormalement longs, alors que le locataire n'occupe plus les lieux.

Ainsi, la loi dite Béteille du 22 décembre 2010 a instauré une procédure spécifique de reprise des locaux abandonnés par le locataire.

La difficulté de cette matière tient à ce que le bailleur ne peut prendre l'initiative de reprendre seul le bien sans aucune précaution, car il peut se voir reprocher une **violation de domicile**, le bail étant toujours officiellement en cours.

Cette procédure simplifie la reprise des logements abandonnés et permet au bailleur de reprendre possession de son bien dans un délai plus court.

Désormais, lorsque certains éléments factuels sont réunis et permettent de croire en l'abandon des locaux (absence de consommations d'eau, d'électricité et de gaz, témoignages des voisins, logement vide, défaut de paiement des loyers...), le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe bien le logement ; cette mise ne demeure devra être réalisée par acte d'huissier de justice.

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le mois suivant sa notification, l'huissier de justice doit constater l'état d'abandon du logement.

Ainsi, lorsque l'état d'abandon du logement est avéré, l'huissier de justice dresse un procès verbal contenant l'inventaire des biens laissés sur place et dépose une requête devant le juge d'instance afin d'obtenir la résiliation du bail et que soit ordonnée la reprise des lieux.

Dans le cas où le juge du tribunal d'instance constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux, 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 l'absence d'opposition au terme de ce délai, l'ordonnance produit tous ses effets et l'huissier de justice dressera un procès-verbal de reprise des lieux qu'il devra signifier au locataire.

Toutefois, si le juge rejette la demande, le bailleur ne possède aucune voie de recours et devra assigner son locataire selon les règles d’expulsion de droit commun.

La procédure ainsi instaurée permet une reprise des lieux simplifiée par rapport à une procédure d'expulsion classique. En effet, la reprise des lieux s'effectue immédiatement, une fois l'ordonnance devenue exécutoire, sans avoir à solliciter le concours de la force publique.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés