



# Logement abandonné par le locataire et droits du propriétaires

Actualité législative publié le **24/03/2014**, vu **3102 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**uels sont les droits du propriétaire qui se retrouve avec un locataire qui ne paye plus et n'occupe plus les lieux? Regards sur la nouvelle procédure permettant au propriétaire de reprendre rapidement possession de son bien.**

uels sont les droits du propriétaire qui se retrouve avec un locataire qui ne paye plus et n'occupe plus les lieux? regards sur la nouvelle procédure permettant au propriétaire de reprendre rapidement possession de son bien.

Il convient de s'intéresser à une nouvelle procédure qui a été instituée par la Loi du 22 décembre 2010 et qui finalement n'a trouvé application que par un décret du 10 août 2011.

Cette procédure vient, une fois n'est pas coutume, aider les propriétaires de logements qui font des investissements locatifs et qui se retrouvent face à de très sérieuses difficultés à devoir par la suite payer chaque mois un crédit parfois important tandis que leur locataire n'honore plus son contrat de location ou son bail.

Ce qui est de toute évidence extrêmement préjudiciable pour le propriétaire.

Le droit de l'habitation est protecteur des intérêts de la partie faible, à savoir du locataire, à tel point que cela pouvait générer des aberrations juridiques.

En effet, dans l'hypothèse où le locataire, non seulement ne payait plus, mais encore, était parti, il était extrêmement difficile pour le propriétaire des murs de reprendre les lieux abandonnés, dans la mesure où aucune procédure adaptée n'était mise en place.

Ainsi, il était difficile d'assigner quelqu'un de disparu devant la juridiction des référés pour constater la résiliation du bail.

Cette procédure, qui a été consacrée par le décret du 10 août 2011, permet enfin au bailleur de reprendre possession de son bien, sans engager une action en résiliation du bail et avec expulsion.

Il suffit de procéder à un constat d'abandon du domicile, qui peut être réalisé après le commandement de quitter les lieux dans le cadre d'une procédure d'expulsion, permettant par là-même au propriétaire des murs, de reprendre les lieux.

Le constat d'abandon du domicile, tel qu'il est prévu par les textes, se fait en plusieurs étapes.

En premier lieu, il convient de délivrer une mise en demeure, laquelle est délivrée par acte d'huissier.

En effet, lorsque les éléments laissent supposer que le logement est abandonné, le bailleur peut

demander à ce qu'un huissier de justice mette le locataire en demeure de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure doit être nécessairement faite par voie d'huissier et doit être contenue dans différents actes, à savoir un commandement de justifier d'une assurance locative, par exemple, ou bien encore, tout simplement, un commandement de payer.

En second lieu, et seulement un mois après la signification de cette mise en demeure, dans l'hypothèse où naturellement le locataire n'a apporté aucune réponse ou n'a apporté aucun justificatif de son occupation, l'huissier peut entrer dans le logement dans des conditions prévues par la Loi, afin de constater l'état d'abandon du logement.

Les conditions dans lesquelles ce dernier peut entrer dans le logement sont extrêmement strictes. Ainsi, il ne peut pénétrer dans le logement qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations.

Il a également la possibilité, à défaut, d'être assisté de deux témoins majeurs qui ne sont au service, ni du créancier, ni de l'huissier de justice.

Entrant ainsi dans les lieux, l'huissier peut constater par procès-verbal que le logement est abandonné et il dresse alors l'inventaire des meubles laissés sur place, en indiquant s'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande.

En troisième lieu, le bailleur peut alors, fort de ce procès-verbal, saisir le juge d'instance afin de faire constater la résiliation du bail et permettre la reprise du logement.

En effet, la demande en résiliation du bail par le juge, doit se faire par voie de requête.

Le propriétaire a toujours la faculté de poursuivre la résiliation du bail suivant une procédure ordinaire, à savoir par voie d'assignation en référé, mais il peut également former cette demande par requête auprès du tribunal d'instance.

Cette requête est là-encore soumise à une certaine rigueur procédurale, telle que cela est défini par l'article 58 du Code de Procédure Civile et doit comporter un certain nombre d'éléments ; pour les personnes physiques : l'indication des nom, prénoms, domicile, nationalité, date et lieu de naissance du demandeur et pour les personnes morales : l'indication de leur forme, leur dénomination, leur siège social et de l'organe qui les représente, ainsi qu'également les noms, prénoms et domicile de la personne contre laquelle la demande est formée, ou s'il s'agit d'une personne morale, l'indication de sa dénomination et de son siège social.

Il convient également de préciser l'objet de la demande, de dater et de signer cette requête.

Il convient également d'y annexer l'ensemble des pièces justificatives, dont le procès-verbal de l'huissier de justice disant établir l'abandon, une copie du bail et, naturellement, une copie de la mise en demeure, avec un décompte des sommes dues.

Dans le cadre de sa décision le juge va vérifier si, manifestement, au regard des éléments fournis par le requérant, notamment le constat d'inoccupation des lieux et le défaut d'exécution par le locataire de ses obligations (notamment le paiement des loyers), le bien a été abandonné par ses occupants et dans pareil cas, le juge constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux.

Il appartient alors au propriétaire de signifier cette ordonnance, c'est-à-dire de la confier à un huissier pour que celui-ci procède à sa signification conformément à la loi et ce dans les deux mois, sans quoi celle-ci est non avenue et il appartiendrait au propriétaire de recommencer toute la procédure.

Il convient également d'inviter le juge à statuer sur le sort des meubles laissés en place et, dans le cadre de cette signification, il convient de sommer le locataire de retirer ses meubles dans le délai d'un mois suivant une signification.

Naturellement, la décision du juge peut faire l'objet de recours. Si le juge rejette la requête, le bailleur est sans recours.

Il peut toutefois poursuivre l'expulsion selon la procédure de droit commun en l'assignant en référé, en l'état d'un commandement de payer, tel que nous avons pu l'aborder précédemment.

En revanche, le locataire ou tout occupant de son chef, peut former une opposition à la décision du juge dans le mois suivant sa signification, faute de quoi l'ordonnance passera en force de chose jugée.

Cette opposition se formalise et est adressée au greffe dans les mêmes formes que la requête.

Elle est accompagnée des pièces justificatives, à savoir le jugement frappé d'opposition, la notification de ce jugement au demandeur et les pièces au fond.

L'opposition doit contenir les motifs qui fondent cette demande.

Ce recours est important car, tout le temps du recours, l'exécution d'ordonnance est suspendue. Ce qui fait que le propriétaire ne pourra pas exécuter tant que le recours n'aura pas été purgé par le juge.

Ce délai d'un mois semble finalement assez bref, mais il convient de préciser que, si le locataire est dans l'impossibilité de former cette opposition dans ce délai, sans faute de sa part, il peut obtenir un relevé de forclusion, conformément aux articles 540 du Code de Procédure Civile.

En effet, le relevé de forclusion, qui doit être demandé au président du tribunal d'instance et doit être formulé dans un délai de deux mois suivant le premier acte signifié ou suivant la première mesure d'exécution, permettra alors au locataire de se défendre.

Toutefois, et fort heureusement, lorsque l'ordonnance est passée en force de chose jugée, le propriétaire peut enfin reprendre son bien, suivant une procédure d'expulsion simplifiée, qui lui permet en outre de débarrasser les meubles dénués de valeur sur le sort desquels le juge a statué.

S'il y a des biens de valeur dans le lieu, il appartient au juge d'exécution de statuer sur leur sort. La reprise des lieux est quant à elle strictement réglementée, en ce que celle-ci se fait par voie d'huissier.

Ce dernier procède aux opérations de reprise de locaux, en dressant un procès-verbal, dans lequel il doit préciser à peine de nullité, premièrement, la description des opérations auxquelles il a été procédé et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire et deuxièmement, la désignation de la juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives aux opérations d'expulsion. Le procès-verbal est alors remis ou signifié à la personne expulsée.

Concernant le sort du mobilier, il est bien évident que l'expulsion d'un local habité suppose la libération complète des lieux, afin que le propriétaire des murs ne soit plus grevé par cette

situation extrêmement préjudiciable et financièrement coûteuse, pour qu'il puisse le louer à un autre locataire qui, il convient de l'espérer, sera en mesure d'exécuter ses obligations.

Par voie de conséquence, les meubles présents dans le logement doivent être enlevés.

Ils sont transportés aux frais de l'expulsé, soit en un lieu qu'il désigne, soit laissés sur place, soit dans un lieu plus approprié. Il appartient alors à l'huissier d'insérer dans son procès-verbal de reprise, une description précise des meubles, en prévoyant une sommation à la personne expulsée, d'avoir à les retirer dans un délai de quinze jours.

De ce fait, la personne expulsée dispose d'un délai de quinze jours pour retirer ses meubles à compter de la signification du procès-verbal d'expulsion.

Ce délai n'est pas renouvelable et à défaut les meubles seront vendus aux enchères publiques avec l'autorisation du juge de l'exécution, conformément à la procédure classique de saisie-vente.

Dans pareil cas, l'huissier peut également récupérer les papiers et documents personnels du locataire. Ces papiers et documents personnels seront placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice.

Enfin, le propriétaire, qui est pourtant considéré comme la partie forte face au locataire, qui est considéré classiquement comme la partie faible, n'est donc plus seul, face à des locaux pourtant abandonnés par le locataire, et face à une procédure initialement rigide qui l'empêchait de récupérer rapidement les lieux.

Désormais, fort de ce décret rendu en août 2011, le propriétaire des murs est enfin en mesure, en cas d'abandon des lieux, de récupérer rapidement son bien, moyennant le respect de cette procédure qui est certes stricte, mais qui présente indéniablement des avantages de rapidité, pour pouvoir par la suite louer à nouveau à un autre locataire et pouvoir jouir convenablement de ses revenus locatifs.