



Nouvelle procédure de résiliation des baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon

publié le 27/08/2011, vu 4998 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le décret n° 2011-945 du 10 août 2011 relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon a été publié au Journal officiel du 12 août 2011. Il organise les modalités de résiliation du bail ainsi que la reprise des lieux abandonnés, pour l'application des dispositions de l'article 14-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le décret organise les modalités de résiliation du bail (chapitre Ier) ainsi que la reprise des lieux abandonnés (chapitre II).

Ce texte modifie le titre IX relatif aux mesures d'expulsion du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 le divisant en trois nouveaux chapitres.

Le premier qui regroupe les articles 194 à 208 est intitulé « *dispositions générales* », le deuxième « *dispositions propres à la reprise des lieux* » comporte les articles 208-1 à 208-4 et enfin le troisième « *dispositions communes* » comprend l'article 209.

Outre la faculté de poursuivre la résiliation du bail suivant une procédure ordinaire, sur assignation, il est désormais possible de former cette demande par requête.

Le tribunal se prononce alors sans débat préalable sur la résiliation du bail, la reprise des lieux, éventuellement le paiement des arriérés de loyers ou d'autres sommes dues au titre du contrat de bail, ainsi que sur l'abandon des meubles dénués de valeur.

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.

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

Lorsque l'inventaire contenu dans le procès-verbal de l'huissier de justice fait état de biens laissés sur place, le juge déclare abandonnés les biens n'apparaissant pas avoir de 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.

Si le juge rejette la requête, sa décision est sans recours pour le bailleur sauf, pour celui-ci, à procéder selon les voies de droit commun.

Une expédition de l'ordonnance revêtue de la formule exécutoire est signifiée, à l'initiative du bailleur, au locataire et aux derniers occupants du chef du locataire connus du bailleur.

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

1° L'indication qu'il peut être fait opposition à l'ordonnance par le destinataire qui entend la contester ;

2° L'indication du délai dans lequel l'opposition doit être formée, le tribunal devant lequel elle doit être portée, et les formes selon lesquelles elle doit être faite ;

3° L'information que le destinataire peut prendre connaissance au greffe des documents produits par le bailleur dans le délai prévu au 2° ;

4° 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 ;

5° Si l'ordonnance statue sur le sort de meubles laissés sur place :

a) 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 ;

b) La sommation d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance et le rappel des dispositions de l'article 207 du décret du 31 juillet 1992.

Si la signification n'est faite à personne, l'huissier de justice doit porter verbalement à la connaissance du locataire les indications mentionnées aux alinéas précédents.

L'accomplissement de cette formalité est mentionné dans l'acte de signification.

L'ordonnance est non avenue si elle n'a pas été signifiée dans les deux mois de sa date.

Le locataire ou tout occupant de son chef peut former opposition à l'ordonnance.

L'opposition est formée dans un délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance.

L'exécution de l'ordonnance est suspendue pendant le délai d'opposition ainsi qu'en cas d'opposition formée dans ce délai.

En cas d'opposition, le greffier en avise sans délai l'huissier de justice ayant dressé le procès-verbal et convoque les parties à l'audience.

La convocation est adressée à toutes les parties, même à celles qui n'ont pas formé opposition.

Le tribunal statue sur les demandes présentées par le bailleur.

Il connaît des demandes incidentes ou moyens de défense au fond qui ne soulèvent pas une question relevant de la compétence exclusive d'une autre juridiction.

Le jugement du tribunal se substitue à l'ordonnance.

Si le juge constate que la requête a été présentée de manière abusive, il condamne le demandeur à l'amende civile prévue par l'article 32-1 du code de procédure civile.

Si aucune des parties ne se présente, le tribunal constate l'extinction de l'instance.

Celle-ci rend non avenue l'ordonnance.

En l'absence d'opposition dans le mois suivant la signification, ou en cas de désistement de la partie qui a formé opposition, l'ordonnance produit tous les effets d'un jugement passé en force de chose jugée.

Toutefois, un relevé de forclusion peut être demandé dans les conditions prévues à l'article 540 du code de procédure civile.

Ainsi, à défaut d'opposition par le locataire, le bailleur pourra reprendre son bien selon une procédure d'expulsion simplifiée et se débarrasser des meubles dénués de valeur sur le sort desquels le juge aura statué, à l'exception toutefois des documents de nature personnelle qui seront placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice. Pour les biens de valeur laissés sur place, il appartient au juge de l'exécution de statuer sur leur sort.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com