



Résiliation du bail d'habitation et reprise des lieux en cas d'abandon.

publié le **21/09/2011**, vu **6011 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

Le Décret du 10 août 2011 relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon est entré en vigueur. Ce décret organise les modalités de résiliation du bail et la reprise des lieux abandonnés.

Le Décret du 10 août 2011 relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon est entré en vigueur.

Ce décret organise les modalités de **résiliation du bail et la reprise des lieux** abandonnés.

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,
- et sur l'abandon des meubles dénués de valeur.

Une **opposition** à cette décision peut être formée par le locataire ou le dernier occupant de son chef, dans le mois suivant sa signification, faute de quoi elle aura force de chose jugée.

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

Lorsque l'ordonnance est passée en force de chose jugée, le bailleur peut 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.

Le juge de l'exécution sera saisi s'il y a des biens de valeur dans les lieux.

Voici, dans le détail, la manière dont s'articule cette procédure.

Celle-ci peut être formée par requête.

Elle tendra à voir constater la résiliation du bail (article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989) en vue de la reprise des locaux abandonnés et à voir condamner le locataire au paiement des sommes dues au titre du contrat de bail.

La requête est remise ou adressée au greffe par le bailleur ou tout mandataire et doit être accompagnée des pièces justificatives, dont le procès-verbal d'huissier de justice visant à établir l'abandon.

S'il résulte des pièces fournies (notamment du constat d'inoccupation) qu'à l'évidence les lieux sont inoccupés, que le locataire n'exécute plus ses obligations et 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 doit contenir, 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 susvisées. L'huissier doit mentionner l'accomplissement de cette formalité 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 par déclaration remise ou adressée au greffe.

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 prévu à l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 et convoque les parties à l'audience.

La convocation est adressée à toutes les parties.

Le tribunal statue sur les demandes présentées par le bailleur et examine les 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 substituera alors à l'ordonnance.

Le juge qui constate que la requête a été présentée de manière abusive peut condamner le demandeur à une amende civile.

Si aucune des parties ne se présente, le tribunal constate l'extinction de l'instance. L'ordonnance est alors non avenue.

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.

Un relevé de forclusion peut cependant être demandé (article 540 du code de procédure civile).

[Pour toute consultation veuillez cliquer sur l'onglet " POSEZ VOTRE QUESTION "](#)

Isaac LOUBATON

Avocat au Barreau de Paris

0 962 017 613