



Abandon du logement et reprise par le bailleur

publié le **21/06/2011**, vu **5645 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Pour pouvoir reprendre le logement loué, le bailleur doit normalement recourir à la procédure d'expulsion. Cependant, depuis la loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010, un article 14-1 a été inséré dans la loi du 6 juillet 1989 et qui dispose que « lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement ». Il existe désormais un droit de résiliation unilatérale du bail au profit du bailleur qui permet de contourner la procédure d'expulsion et d'en éviter les délais, notamment celui de deux mois à partir de la délivrance d'un commandement de quitter prévu à l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991.

Pour pouvoir reprendre le logement loué, le bailleur doit normalement recourir à la procédure d'expulsion.

Cependant, depuis la loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010, un **article 14-1** a été inséré dans la loi du 6 juillet 1989 et qui dispose que « *lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement* ».

Il existe désormais un droit de résiliation unilatérale du bail au profit du bailleur qui permet de contourner la procédure d'expulsion et d'en éviter les délais, notamment celui de deux mois à partir de la délivrance d'un commandement de quitter prévu à l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991.

Toutefois, certaines formalités doivent être observées scrupuleusement.

La mise en demeure doit être signifiée par acte d'huissier qui dresse un procès verbal des opérations constatant l'état d'abandon du logement et la valeur marchande éventuelle des biens laissés sur place. Il ne peut y procéder sans respecter les dispositions de **l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991** qui détermine les personnes devant être présentes lors de la pénétration dans le logement dont l'accès est refusé ou impossible en raison de l'absence du locataire. Il faut obtenir une autorisation préalable du juge de l'exécution si le logement est occupé par un tiers et l'accord de locataire fait défaut.

Cette constatation de l'huissier va permettre au juge de se prononcer, dans des conditions déterminées par voie réglementaire, sur la résiliation judiciaire du bail, qui n'est donc pas accordée de plein droit. Le bailleur ne doit surtout pas récupérer le logement de son propre fait avant une décision favorable du juge, sous peine d'être poursuivi pour violation du domicile.

Il convient de noter que la reprise du logement par le bailleur est impossible s'il est constaté qu'une des personnes mentionnées à **l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989** l'occupe toujours. Ils'agit :

- du conjoint,
- des descendants
- du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité
- des ascendants
- du concubin notoire
- des personnes à charge

Il est précisé que ces personnes, sauf le conjoint et le partenaire, doivent avoir vécu avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile. Si tel est le cas, le bail leur est transféré de plein droit, sauf volonté contraire de leur part.

De même, il semble que les articles **55 et 56** de la loi **du 9 juillet 1991** demeurent applicables, de sorte que le bailleur et l'huissier doivent respecter ses dispositions en ce qui concerne le sort des biens mobiliers laissés sur place par le locataire.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

MAître DRAY joana