



LA REPRISE DU LOGEMENT EN CAS D'ABANDON PAR LE LOCATAIRE

publié le **09/06/2016**, vu **5062 fois**, Auteur : [Maître Olivier FACHIN](#)

Lorsque qu'un locataire quitte brusquement le logement qu'il loue (en étant à jour ou non de ses loyers et charges), le réflexe "naturel" du bailleur serait de vouloir reprendre immédiatement le logement afin de le proposer à nouveau le plus vite possible. Or, il convient il convient de respecter une procédure en plusieurs étapes, ce qui oblige à une reprise effective qu'au bout de plusieurs mois. Explications.

Une reprise de son chef se heurte à ces différentes questions pratiques :

- Est- ce que le locataire est en rgée avec le paiement des loyers ?
- Est-ce que le locataire a remis les clés ?
- Est-ce que le locataire laisse l'appartement dans un état convenable et à tout le moins le plus proche possible du constat d'entrée dans les lieux ?

La principale difficulté est donc que bien souvent le locataire part sans se plier à la formalité de l'état des lieux de sortie contradictoire ou même sans remettre les clés.

Le bailleur doit prendre attache avec un Avocat qui va piloter la procédure avec un huissier chargé de délivrer les actes.

ETAPE 1 : Sommation d'avoir à justifier l'occupation du bien.

Bien souvent, cette étape peut sembler superflue car le bailleur sait pertinemment que son bien est inoccupé. Mais elle doit cependant être respectée car le locataire dispose d'un mois pour répondre. Ce n'est qu'en l'absence de réponse que la procédure peut se poursuivre.

Mon Conseil : Il est judicieux d'inclure dans l'acte un commandement de payer les loyers (en cas de retard) visant la clause résolutoire.

ETAPE 2 : Constat d'abandon et inventaire des biens du locataire

En l'absence de justification de l'occupation du bien par le locataire à l'expiration du délai d'un mois, l'huissier pourra pénétrer dans les lieux afin de constater qu'il est inoccupé et dresser l'inventaire des biens que le locataire aura laissé (le plus souvent sans valeur et abandonnés sciemment). L'intervention de l'huissier se fera le cas échéant en présence d'un serrurier et de la force publique.

Mon Conseil : Dans la mesure où le locataire est parti sans remettre les jeux de clés, il est judicieux de procéder à un changement des serrures lors de cette étape.

ETAPE 3 : La requête aux fins de résiliation du bail

Une fois le constat d'abandon des lieux en votre possession, votre avocat va saisir le juge d'instance compétent afin de faire constater la résiliation du bail et faire condamner le locataire à diverses sommes, dont les loyers et charges impayés. Car tant que le bail n'est pas officiellement résilié, les loyers continuent à courir !

Mon Conseil : Votre avocat devra rédiger la requête de façon exhaustive afin de n'oublier aucun chef de demande, surtout si le bien se trouve dans un état déplorable. Il faut aussi penser à demander l'autorisation de vendre aux enchères les biens laissés dans l'appartement si ceux-ci présentent une valeur marchande.

ETAPE 4 : La signification de la décision du Juge

Sauf cas particuliers, le juge ne devrait pas s'opposer à la délivrance d'une ordonnance constatant la résiliation du loyer et condamnant le locataire aux sommes que vous sollicitez, tant qu'elles sont dument justifiées.

L'affaire revient dès lors dans les mains de l'huissier qui va signifier ladite ordonnance au locataire, lequel dispose d'un mois pour contester.

S'il y a contestation, les effets de l'ordonnance sont suspendus. Bailleur et locataire seront entendus tous les 2 par le magistrat qui rendra un jugement au fond.

S'il n'y a pas contestation (un certificat de non contestation sera sollicité par votre avocat), la dernière étape peut être mise en œuvre.

ETAPE 5 : Le Procès-verbal de reprises des lieux

L'huissier sera donc amené à revenir sur les lieux pour dresser un procès-verbal de reprise du logement et faire retirer les biens du locataire par un déménageur, pour les faire entreposer dans un garde meubles.

Ce n'est qu'à la suite de cette étape 5 que le bailleur peut reprendre (enfin) possession de son logement.

CONCLUSION :

La procédure décrite ci-dessus peut paraître longue mais elle présente de gros avantages :

- La résiliation du bail est actée de manière officielle,
- Le bailleur obtient un titre exécutoire sur les loyers et charges impayés,
- Le bailleur peut se voir accorder le droit de vendre les biens du locataire laissés sur place,

Il est évident que l'ensemble des frais d'huissier ont vocation à être supportés sur le locataire, même s'ils sont avancés par le bailleur.

Généralement, l'occupant part sans laisser d'adresse afin de ne pas être poursuivi pour les loyers et charges impayés. En conséquence, l'ensemble des actes des étapes 1 à 5 seront signifiés à l'adresse du bien délaissé. La probabilité que le locataire se manifeste au cours de la procédure est donc faible.

Ensuite, le bailleur devra se rapprocher de son Avocat qui lui exposera les moyens de poursuivre l'exécution forcée de sa créance.

Je me tiens à votre disposition par email pour toute information complémentaire.

FACHIN Olivier - Avocat
ofachin@fachin-avocat.fr