



Un locataire abandonnant les lieux n'a guère de recours

Commentaire d'arrêt publié le **29/01/2023**, vu **933 fois**, Auteur : [Grégory ROULAND - 06 89 49 07 92](#)

Le 21 septembre 2022 (n°21-18.953), la cour de cassation a précisé qu'un locataire abandonnant les lieux n'a, pour seul recours, que l'opposition à la demande du bailleur en reprise de son bien.

La loi n°2010-1609 du 22 décembre 2010 a instauré une procédure au bénéfice des bailleurs afin de leur permettre de reprendre aisément un logement abandonné par un locataire.

Prévue par l'article 14-1 de la loi n°89-462, du 6 juillet 1989, elle se déroule en trois phases :

1. une mise en demeure est adressée au locataire aux fins de justifier qu'il occupe le logement
2. en l'absence de réponse un mois après la signification de la mise en demeure, un huissier de justice est mandaté par le propriétaire pour pénétrer dans le logement, constater l'état d'abandon du logement et dresser l'inventaire des biens laissés sur place (lesquels pourront être vendus aux enchères avec l'accord du juge).
3. à l'appui du constat établi par l'huissier, le juge constatera la résiliation du bail s'il considère que les lieux ont effectivement été abandonnés par le locataire.

Le locataire peut former opposition à cette ordonnance dans un délai suspensif d'un mois. Passé ce délai, cela en est terminé.

Cependant, un locataire avait cru le contraire dans la présente affaire commentée.

En effet, il avait saisi le juge des référés aux fins d'obtenir la rétractation de l'ordonnance en résiliation du bail d'habitation et la reprise des lieux par le bailleur, car cette procédure n'est enfermée dans aucun délai (Cass. 2e civ., 17 octobre 2002, n°01-11.536).

La Cour de cassation a réfuté un tel raisonnement, déclarant que la procédure de résiliation du bail et de reprise des lieux en cas d'abandon est spécifiquement prévue par les dispositions du décret n°2011-945 du 10 août 2011, sans que les articles 496 et 497 du Code de procédure civile ne puissent y faire exception.

Me Grégory ROULAND - avocat au Barreau de PARIS

Tél. : 0689490792

Mail : gregory.rouland@outlook.fr

Site : <https://sites.google.com/view/gregoryrouland/accueil>