



PROCEDURE DE RESILIATION LOGEMENT ABANDONNE

Par **Christophe MORHAN**, le **29/08/2011** à **22:10**

Je me permets de faire un complément sur la procédure de reprise concernant les logement abandonnés issue au départ de la loi BETEILLE du 22 décembre 2010 et traitée par l'excellent Me ANTHONY BEM qui est venu insérer un article 14-1 à la loi du 6 juillet 1989.

vous le trouverez ci après reproduit:

Article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 Créé par LOI n°2010-1609 du 22 décembre 2010 - art. 4

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut [fluo]mettre en demeure [/fluo]le locataire de justifier qu'il occupe le logement.

Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24.

S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut procéder comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour constater l'état d'abandon du logement.

Pour établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, l'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande.

La résiliation du bail est constatée par le juge dans des conditions prévues par voie réglementaire.

le décret du 10 août 2011 vient préciser les conditions d'interventions de l'huissier, les modalités de la résiliation.

le rôle de l'huissier est mis en valeur dans le cadre de cette procédure à tous les stades de cette procédure.

les deux premiers alinéas de l'art 21 de la loi du 9 juillet 1991 disposent:

En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un

conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier, ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.

Par **Christophe MORHAN**, le **29/08/2011** à **22:15**

ancien article 3 de la loi du 6 juillet 1989:

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

extrait de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 issu de la loi BETEILLE du 22/12/2010:

Un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat. [fluo]Il est établi par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire.[/fluo]

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au neuvième alinéa, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

la protection du locataire est ici renforcée.

Par **Domil**, le **29/08/2011** à **22:16**

C'est quand même très litigieux cette procédure et donc cette ajout à la loi. On peut, par exemple, conserver son logement et partir 6 mois à l'étranger ou chez un parent malade et tout à coup revenir et il n'y a plus ses affaires, elles ont été jeté, on n'a plus son logement occupé par d'autres.

Amha, ça me paraît d'une grande insécurité juridique, car il y a atteinte disproportionnée à des droits fondamentaux, donc un problème constitutionnel sur ce point de la loi de 89.

Je ne comprends d'ailleurs pas la finalité de cette disposition : si la personne continue à payer

son loyer et ses charges, en quoi ça regarde le bailleur si le logement est inoccupé ?

Par **Christophe MORHAN**, le **30/08/2011** à **20:39**

qui des locataires indéclicats qui partent à la cloche de bois sans remettre les clés, pas de nouvelle adresse.

faut pas rêver non plus, si l'huissier passé un mois après la mise en demeure voit que logement est plein de mobilier il pourra difficilement constater l'abandon sauf circonstances exceptionnelles.

je n'ai pas l'habitude de partir en vacances même pour plusieurs mois avec mes meubles sur le dos et si c'était le cas, je préviens le propriétaire et je fais un transfert de courrier.

Avec la multiplication des étapes de cette procédure, il est comme même très très difficile de commettre une erreur.

à mon avis, il est personnel, cette procédure est trop longue mais c'est mieux que rien.

dans la grande majorité des cas viendra se greffer un soucis d'impayés de loyers.