

LOGEMENT ABANDONNÉ : SIMPLIFICATION DE LA REPRISE

Une loi du 22 décembre 2010 et un décret du 10 août 2011 créent de nouvelles opportunités en cas d'abandon du logement par l'occupant pour favoriser la résiliation du bail (I), ainsi que la reprise des lieux (II).

I – LA PROCÉDURE SIMPLIFIÉE DE REPRISE DU LOGEMENT ABANDONNÉ PAR LE LOCATAIRE

L'article 14-1 de [la loi du 6 juillet 1989](#), créé par la [loi du 22 décembre 2010](#), offre désormais la possibilité de former cette demande par requête.

Le Tribunal se prononce - sans débat préalable - sur la résiliation du bail, la reprise des lieux, éventuellement le paiement des arriérés de loyers et d'autres sommes dues au titre du contrat de bail, ainsi que sur l'abandon des meubles dénués de valeur.

Cette nouvelle procédure de reprise s'effectue en trois temps :

- la mise en demeure,
- le constat d'abandon,
- la résiliation.

a – La mise en demeure effectuée par acte d'Huissier :

Lorsque des éléments incitent à supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur est fondé à mettre en demeure le locataire de justifier de l'occupation effective du logement.

Cette mise en demeure, faite par acte d'Huissier de Justice, pourrait être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

b – Constat de l'abandon du domicile par l'Huissier :

À défaut de déférer à cette mise en demeure un mois après signification, l'Huissier de Justice est autorisé à pénétrer dans les lieux avec l'assistance des personnes visées à l'article 21 de la [loi du 9 juillet 1991](#) (parmi lesquelles deux témoins majeurs) aux fins de constatation de l'état d'abandon du logement.

Pour ce faire, l'Huissier de Justice dressera un procès-verbal des opérations.

Si le logement lui semble abandonné, il dressera par procès-verbal un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent avoir ou non une valeur marchande.

c – La résiliation judiciaire du bail :

La résiliation du bail sera constatée par le Juge sur requête du propriétaire.

Par la même requête, celui-ci pourra également solliciter la condamnation du locataire au paiement des sommes dues au titre du contrat de bail.

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.

En l'absence d'opposition du locataire ou de tout occupant de son chef dans un délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance, 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.

La reprise effective des lieux s'effectuera alors par l'Huissier de Justice de manière simplifiée, sans recourir au concours de la force publique.

L'Huissier procédera ainsi avec l'assistance des personnes visées à l'article 21 et dressera un procès-verbal des opérations de reprise des lieux qui sera signifié au locataire.

S'il s'avère, à l'occasion des opérations de reprise des lieux, que ceux-ci sont de nouveau occupés par la personne expulsée ou toute personne de son chef, l'Huissier de Justice procédera alors conformément à la procédure d'expulsion, sans qu'il ait à obtenir un nouveau titre.

II - LA REPRISE DES LIEUX ABANDONNÉS

Les nouveaux textes facilitent également les conditions de réalisation de l'expulsion lorsque la personne expulsée ou les occupants de son chef ont volontairement libéré les lieux postérieurement à la signification du commandement prévu à l'article 61 de la loi du 9 juillet 1991.

Dans une telle hypothèse, l'Huissier pourra effectuer la reprise des lieux au moyen du dispositif de l'article 21 de la loi du 9 juillet 1991 qui est normalement prohibé en matière d'expulsion et qui lui permet de pénétrer dans le logement avec notamment l'assistance de deux témoins majeurs.

L'Huissier dressera alors un procès-verbal des opérations de reprise des lieux, qui sera signifié à l'occupant.

Cette possibilité de reprise pourra être mise en œuvre avant même l'expiration du délai de deux mois prévu dans le commandement de quitter les lieux."