



Abandon de logement par le locataire

Le bailleur qui a des raisons sérieuses de penser que son locataire a abandonné le logement (loyer impayé, retour de courrier avec mention « parti sans laisser d'adresse », témoignage, volets fermés...) peut mettre en œuvre une procédure simplifiée afin de récupérer son bien (article 14-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi 2014-366 du 24 mars 2014).

Le bailleur doit cependant vérifier que le locataire ne s'est pas marié ou pacsé, car le conjoint ou le partenaire du locataire bénéficie de la cotitularité du bail. De même, le bail est directement transmis aux descendants, ascendants, concubin notoire, personnes à charge s'ils vivaient avec le locataire depuis au moins 1 an avant l'abandon du logement.

Cette procédure, qui ne concerne que les logements vides, nécessite l'intervention d'un huissier de justice, puis la saisine du juge afin d'obtenir la résiliation du bail.

LA MISE EN DEMEURE PRÉALABLE DU LOCATAIRE

Le bailleur doit adresser à son locataire, par l'intermédiaire d'un huissier de justice, une mise en demeure de justifier qu'il occupe le logement.

Pour des raisons pratiques, il est recommandé de faire appel à un huissier proche du bien.

Cette mise en demeure peut être intégrée au sein d'un commandement de payer les loyers ou d'avoir à justifier d'une assurance locative.

Le locataire dispose d'un délai d'1 mois, suivant la signification de la mise en demeure, pour prouver au bailleur qu'il occupe effectivement le logement.

LE CONSTAT D'ABANDON DU LOGEMENT

Si le locataire n'a pas répondu dans le délai d'1 mois, le bailleur peut demander à un huissier de justice de constater l'état d'abandon du logement.

Dans ce cadre, l'huissier de justice peut pénétrer dans les lieux en présence :

- du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un agent municipal habilité,
- d'une autorité de police ou de gendarmerie, ou, à défaut,
- de 2 témoins majeurs sans lien avec le bailleur ou l'huissier.

Afin de déterminer si le logement est ou non occupé, l'huissier va constater si des meubles sont présents, s'il y a des vêtements dans les placards, de la nourriture dans le réfrigérateur...

S'il constate l'abandon des lieux, l'huissier de justice dresse un procès-verbal dans lequel il atteste de l'inoccupation du logement. Il établit, le cas échéant, un inventaire des meubles et indique leur éventuelle valeur marchande.

LA SAISINE DU JUGE AUX FINS DE RÉSILIATION JUDICIAIRE DU BAIL

Après constatation par l'huissier de l'inoccupation des lieux, le bailleur peut saisir le juge d'instance par une requête qu'il rédige lui-même ou qu'il confie à un mandataire, huissier de justice ou avocat par exemple.

La demande doit être portée devant le tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Cette requête, remise ou adressée au greffe du tribunal par le bailleur ou son mandataire, doit mentionner, à peine de nullité :

- pour le bailleur :
 - personne physique : ses nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance,
 - personne morale : sa dénomination, sa forme juridique, son siège social et l'organe qui la représente légalement,
- les nom, prénoms et domicile de la personne contre laquelle la demande est formée ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,
- l'objet de la demande : la reprise des locaux abandonnés et, le cas échéant, la condamnation du locataire au paiement des sommes dues au titre du contrat de bail.

La requête doit être datée, signée et accompagnée de toutes les pièces justificatives, notamment la copie du bail et de la mise en demeure préalable, un décompte des loyers impayés, les documents justifiant l'abandon du logement, dont le procès-verbal de l'huissier de justice.

Le locataire n'est pas informé de la procédure engagée à son encontre.

Le juge d'instance se prononce sans débat préalable. S'il estime que les éléments fournis par le bailleur établissent que le logement a été abandonné, il rend une ordonnance par laquelle :

- il constate la résiliation du bail,
- il ordonne la reprise des lieux,
- il statue, le cas échéant, sur la demande en paiement des loyers en cas d'impayés,
- lorsque l'inventaire contenu dans le procès-verbal de l'huissier de justice fait état de biens laissés sur place :
 - il déclare abandonnés les biens n'apparaissant pas avoir de valeur marchande (à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant 2 ans par l'huissier de justice).
 - il autorise la vente aux enchères publiques des biens ayant une valeur marchande.

Si le juge rejette la requête, sa décision est sans recours pour le bailleur qui peut toutefois engager une procédure de droit commun aux fins de résiliation du bail.

Le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour signifier au locataire, par acte d'huissier de justice, l'ordonnance revêtue de la formule exécutoire.

Au-delà de ce délai, l'ordonnance qui n'a pas été signifiée devient nulle.

Cette signification contient notamment, à peine de nullité :

- l'indication qu'il peut faire opposition à l'ordonnance dans le délai d'1 mois à partir de sa signification par déclaration remise ou adressée au greffe du tribunal d'instance,
- l'information que le locataire peut prendre connaissance au greffe des documents produits par le bailleur dans le même délai d'1 mois,
- l'avertissement qu'à défaut d'opposition dans le délai prévu, le locataire ne pourra plus exercer aucun recours et que le bailleur pourra reprendre son bien.

Si l'ordonnance statue sur le sort de meubles laissés sur place par le locataire, l'acte de signification contient en outre la sommation d'avoir à les retirer dans le délai d'1 mois, sous peine d'être évacués ou, s'ils ont une valeur marchande, d'être vendus aux enchères publiques.

L'OPPOSITION DU LOCATAIRE

Si le locataire fait opposition à l'ordonnance dans le mois de sa signification, les parties sont convoquées par le greffe du tribunal à une audience, par lettre recommandée avec AR, doublée d'une lettre simple.

Les effets de l'ordonnance sont suspendus pendant le délai d'opposition et dans l'attente de la décision du tribunal.

Le jugement du tribunal se substitue à l'ordonnance.

Si le juge estime que la demande initiale du bailleur est abusive, il peut le condamner au versement d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 3000 €.

LA REPRISE DES LIEUX PAR LE BAILLEUR

En l'absence d'opposition du locataire ou dès lors que le jugement est devenu définitif, le bailleur peut reprendre le logement **suivant une procédure d'expulsion simplifiée**. Si le juge a statué sur le sort des meubles, le bailleur peut débarrasser le contenu déclaré sans valeur marchande et vendre les biens ayant une valeur marchande.