

## Particuliers

### Que faire quand le locataire abandonne le logement (départ à la cloche de bois) ?

Vous êtes propriétaire d'un logement mis en location et vous avez l'impression que le locataire est définitivement parti, sans vous en avoir averti ? Il ne vous a pas transmis son attestation d'assurance habitation, il ne retire plus le courrier de sa boîte aux lettres, ou ne vous paie plus le loyer... Vous voulez reprendre possession du logement ? Nous vous expliquons comment faire.

La démarche est différente selon que vous avez mis en location le logement avec un bail d'habitation vide ou avec un bail d'habitation meublé :

Vous devez respecter les étapes suivantes :

#### **Faire intervenir un commissaire de justice (anciennement huissier de justice)**

Si vous supposez que le locataire a abandonné le logement dont vous êtes le propriétaire, vous devez charger un commissaire de justice de délivrer au locataire une **mise en demeure** de justifier qu'il occupe bien le logement.

#### **À savoir**

En cas d'impayés de la part du locataire, le commissaire de justice peut intégrer la mise en demeure à un commandement de payer ou un commandement de justifier d'une assurance locative.

#### **Où s'adresser ?**

Commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)

Après la signification de la mise en demeure par le commissaire de justice, le locataire a **1 mois pour répondre**.

Sans réponse du locataire dans ce délai, le commissaire de justice peut constater l'état d'abandon du logement .

Pour cela, il doit entrer dans le logement en présence de 2 témoins :

le maire de la commune, ou un conseiller municipal, ou un agent municipal habilité

Et une autorité de police ou de gendarmerie

Ou, en dernier recours, 2 personnes majeures, sans lien avec le commissaire de justice ou avec vous-même

Si le logement paraît abandonné, le commissaire de justice dresse un . Si des biens (par exemple, des meubles) ont été laissés sur place, il en fait l'inventaire et indique leur valeur marchande.

## Faire intervenir le juge

### Démarche

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection sur requête remise ou adressée au greffe du tribunal du lieu où se trouve le logement loué

La requête doit comporter les informations suivantes :

Objet de la demande

Identité du locataire et adresse de son domicile

Identité du propriétaire ainsi que profession, adresse de son domicile, nationalité, date et lieu de naissance.

La requête doit être datée, signée et accompagnée de tous les documents justificatifs (bail...), dont le procès-verbal d'abandon rédigé par le commissaire de justice.

Il faut saisir le juge des contentieux de la protection sur requête remise ou adressée au greffe du tribunal du lieu où se trouve le logement loué.

La requête doit comporter les informations suivantes :

Objet de la demande

Identité du locataire et adresse de son domicile

Forme de la personne morale propriétaire du logement, dénomination, siège social et nom de son représentant légal.

La requête doit être datée, signée et accompagnée de tous les documents justificatifs (bail...), dont le procès-verbal d'abandon fait par le commissaire de justice.

### Décision du juge

Le juge rend sa décision par ordonnance. Il constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux.

En cas d'impayés, il peut également statuer sur la demande de paiement.

Lorsque le logement contient encore des biens, le juge tranche sur leur devenir. En se fondant sur l'inventaire fait par le commissaire de justice, il peut autoriser la vente aux enchères publiques de certains biens et déclarer les autres abandonnés, après un délai d'un mois accordé au locataire pour les retirer du logement.

Le juge rend sa décision par ordonnance.

Vous ne pouvez pas contester la décision du juge.

Mais vous pouvez engager une procédure pour faire résilier le bail (pour absence d'assurance locative ou pour impayés) et demander l'expulsion.

## Informez le locataire de la décision du juge

Lorsque le juge reconnaît le bien-fondé de votre requête, vous avez **2 mois** pour charger un commissaire de justice de signifier l'ordonnance au locataire.

### Attention

Si l'ordonnance n'est pas signifiée dans ce délai, elle devient **nulle**.

La signification doit **obligatoirement** indiquer au locataire les informations suivantes :

Comment contester l'ordonnance du juge (délai, tribunal compétent, forme de la contestation)

Comment prendre connaissance des documents sur lesquels se fonde la demande du propriétaire

L'impossibilité de contester l'ordonnance après le délai légal

La possibilité de retirer du logement ce qui lui appartient (objets, meubles, vêtements...) **dans un délai d'un mois**.

Si le commissaire de justice remet au locataire la signification en mains propres, il doit également l'informer verbalement de ses droits.

### Attention

Le locataire peut **contester l'ordonnance dans le mois qui suit sa signification** en envoyant ou en déposant une déclaration au greffe du tribunal. Le locataire et vous êtes alors convoqués à l'audience par lettre recommandée avec accusé de réception. Le jugement rendu remplace l'ordonnance du juge. Si le tribunal constate que votre demande initiale était abusive, vous pouvez être condamné à une amende civile allant jusqu'à 10 000 € .

## Reprendre possession du logement

Lorsque le locataire ne conteste pas l'ordonnance dans le mois qui suit sa signification, vous devez par la suite charger un commissaire de justice de la reprise des lieux.

Pour cela, le commissaire de justice se rend dans le logement et y dresse un **procès-verbal de reprise des lieux**, qui doit contenir les informations suivantes :

Les opérations faites par le commissaire de justice, l'identité du serrurier et des témoins

La désignation du tribunal compétent pour contester l'expulsion

Ce procès-verbal doit être remis en main propre ou signifié au locataire expulsé.

### À savoir

Les papiers et documents personnels du locataire sont placés sous enveloppe scellée et conservés par le commissaire de justice **pendant 2 ans**.

Les biens ayant une valeur marchande seront vendus aux enchères. Le produit de la vente, après déduction des frais et des sommes qui vous sont dues, est remis à la personne expulsée par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations.

Vous devez faire appel au juge pour obtenir la résiliation du bail (pour absence d'assurance locative ou pour impayés) et demander l'expulsion du locataire.

## Questions – Réponses

Couple marié locataire de son logement : quelles sont les règles ?

Couple pacsé locataire de son logement : quelles sont les règles ?

Couple de concubins locataire de son logement : quelles sont les règles ?

### TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

#### Et aussi...

Loyers impayés et expulsion du locataire

#### Où s'informer ?

Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### Et aussi...

Loyers impayés et expulsion du locataire

#### Textes de référence

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 14-1

Logement loué vide : démarche

Décret n°2011-945 du 10 août 2011 relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon

Logement loué vide : démarche

Code de procédure civile : article 58

Saisir le juge

Code de procédure civile : article 32-1

Amende en cas de procédure abusive

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-3

Logement meublé (expulsion pour impayé)