



Comment reprendre possession d'un logement abandonné par le locataire parti « à la cloche de bois » ?

Une procédure visant à favoriser la reprise des locaux abandonnés par le locataire a été instituée. Elle ne concerne que les logements entrant dans le champ d'application de la loi du 6/07/1989 et peut être mise en œuvre soit en dehors soit dans le cadre d'une procédure d'expulsion (location vide).

Il n'existait pas, jusqu'alors, de procédure spécifique permettant de reprendre les lieux abandonnés. Le bailleur devait, pour reprendre possession de son bien, engager une action en résiliation de bail et expulsion. En aucun cas le bailleur ne peut entrer dans le logement et reprendre possession des lieux de lui-même. Cela constitue une violation de domicile.

CONSTAT D'ABANDON DU DOMICILE

• **Mise en demeure délivrée par acte d'huissier**

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné, le bailleur peut demander à un huissier de justice de mettre le locataire en demeure de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier, peut être contenue dans un commandement de justifier d'une assurance locative ou un commandement de payer.

• **Procès-verbal dressé par l'huissier**

Un mois après la signification, à défaut pour le locataire de justifier de son occupation, l'huissier peut entrer dans le logement, dans les conditions prévues par la loi portant réforme des procédures civiles d'exécution, afin de constater l'état d'abandon du logement.

Ainsi, il ne peut pénétrer dans le logement 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.

L'huissier constate par procès verbal que le logement est abandonné et dresse l'inventaire des meubles laissés sur place en indiquant s'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande.

Le bailleur doit ensuite saisir le juge d'instance afin de faire constater la résiliation du bail et permettre la reprise du logement.

• **Saisine du juge**

Outre la faculté de poursuivre la résiliation du bail suivant une procédure ordinaire, sur assignation, il est désormais possible de former la demande de reprise du logement par requête. Le tribunal se prononce alors sans débat préalable sur la résiliation du bail, la reprise des lieux, éventuellement le paiement des arriérés de loyers ou d'autres sommes dues au titre du contrat de bail, ainsi que sur l'abandon des meubles dénués de valeur.

• **Recours contre la décision du juge**

Une opposition à cette décision peut être formée par le locataire ou le dernier occupant, dans le mois suivant sa signification, faute de quoi elle a force de chose jugée. Si le locataire est dans l'impossibilité de former cette opposition dans ce délai sans faute de sa part, il peut obtenir un relevé de forclusion.

Si le juge rejette la requête, le bailleur est sans recours. Il peut cependant poursuivre l'expulsion selon la procédure classique de droit commun.

• **Sort du mobilier et des papiers personnels**

Une fois l'ordonnance (passée en force de chose jugée définitive), le bailleur peut reprendre son bien suivant une procédure d'expulsion simplifiée, qui lui permet en outre de débarrasser les meubles dénués de valeur sur le sort desquels le juge a statué. S'il y a des biens de valeur dans les lieux, il appartient au juge de l'exécution de statuer sur

leur sort, conformément au droit commun de la procédure d'expulsion, sous réserve de quelques ajustements.

- Sort du mobilier

L'expulsion d'un local habité suppose la libération complète des lieux. Les meubles présents dans le logement doivent être enlevés.

Ils sont transportés, aux frais de l'expulsé, soit en un lieu qu'il désigne, soit laissés sur place, soit dans un lieu plus approprié. Le procès-verbal d'expulsion doit contenir une description précise des meubles avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai de 15 jours.

- Meubles se trouvant sur les lieux ne faisant pas l'objet d'une saisie antérieure

La personne expulsée dispose d'un délai de 15 jours pour retirer ses meubles à compter de la signification du procès verbal d'expulsion, délai non renouvelable, à défaut de quoi les meubles ayant une valeur marchande sont vendus aux enchères publiques avec l'autorisation du juge de l'exécution, et selon les modalités de la saisie-vente.

- Meubles indisponibles du fait d'une saisie antérieure

La saisie réalisée avant la procédure d'expulsion rend les meubles indisponibles. Cependant l'expulsion légitimant le déplacement des meubles, aussi il en est dressé inventaire dans le procès-verbal d'expulsion, avec mention du lieu où ils seront déposés.

Le procès-verbal est envoyé au créancier saisissant. Le propriétaire bailleur peut se joindre à la saisie-vente.

- Les papiers et documents de nature personnelle

Les papiers et documents personnels du locataire sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant 2 ans par l'huissier de justice.

• Locaux à nouveau occupés par la personne expulsée

En cas de réinstallation sans titre de la personne expulsée au cours des opérations de reprise des locaux, l'huissier de justice envoie un commandement de quitter les lieux et poursuit la procédure d'expulsion sans qu'il y ait à obtenir une nouvelle décision de justice.

En cas de réinstallation postérieure aux opérations de reprise, la signification de la décision de justice constatant la résiliation du bail suite à l'abandon des locaux, passée en force de chose jugée, autorisant la reprise des lieux, tient lieu de commandement d'avoir à libérer les locaux.

EXPULSION : CONSTAT DE REPRISE DE LOCAUX

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, postérieurement à la signification du commandement de quitter les lieux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion peut pénétrer dans les lieux en présence de certaines personnes (maire de la commune, conseiller municipal, autorité de police ou de gendarmerie...) pour constater que la personne expulsée a volontairement libéré les locaux.

L'huissier de justice procède aux opérations de reprise des lieux :

- lorsqu'il constate que la personne expulsée et les occupants ont volontairement libéré les lieux postérieurement à la signification du commandement. Dans ce cas, le procès-verbal peut être dressé avant l'expiration du délai fixé dans le commandement d'avoir à libérer les locaux.
- lorsqu'il est autorisé par décision de justice passée en force de chose jugée à reprendre des locaux abandonnés.

L'huissier dresse un procès-verbal des opérations de reprise des lieux qui contient, à peine de nullité :

- la description des opérations auxquelles il a été procédé et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire ;
- la désignation de la juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives aux opérations d'expulsion.

Le procès-verbal est remis ou signifié à la personne expulsée.