

N° 517 - NOVEMBRE 2025

ABANDON ET REPRISE DU LOGEMENT LOUE

La reprise des locaux abandonnés par le locataire a été instituée par la loi du 22 décembre 2010 et précisée par un décret du 10 août 2011 (modifié par le décret du 30 mai 2012).

Elle ne concerne que les logements entrant dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 et peut être mise en œuvre en dehors de toute procédure d'expulsion ou dans le cadre d'une telle procédure.

Il n'existait pas, jusqu'alors, de procédure permettant de reprendre les lieux abandonnés. Le bailleur était contraint pour reprendre possession de son bien d'engager une action en résiliation de bail et expulsion.

Par ailleurs, le constat de l'abandon pouvait être réalisé après le commandement de quitter les lieux dans le cadre d'une procédure d'expulsion. Désormais, ce constat permet également expressément la reprise des lieux.

CONSTAT D'ABANDON DU DOMICILE

Mise en demeure délivrée par acte d'un commissaire de justice (loi du 22.12.10 : art. 4 / loi du 6.7.89 : art. 14-1)

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné, le bailleur peut demander à un commissaire de justice de mettre le locataire en demeure de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'un commissaire de justice, peut être contenue dans un commandement de justifier d'une assurance locative (loi du 6.7.89 : art. 7) ou un commandement de payer (loi du 6.7.89 : art. 24).

Procès-verbal dressé par le commissaire de justice (loi du 22.12.10 : art. 4 / loi du 6.7.89 : art. 14-1)

Un mois après la signification, à défaut pour le locataire de justifier de son occupation, le commissaire de justice peut entrer dans le logement, dans les conditions prévues par le code des procédures civiles d'exécution (CPCE : L.142-1 et L.142-2), 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 du commissaire de justice.



Le commissaire de justice 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. Le juge doit être saisi dans des conditions précisées par voie réglementaire (décret du 10.8.11).

Demande en résiliation du bail par requête (décret du 10.8.11 : art. 1 et 2)

Outre la faculté de poursuivre la résiliation du bail suivant une procédure ordinaire, sur assignation (éventuellement en référé), il est désormais possible de former cette demande par requête au tribunal d'instance.

La requête est remise ou adressée au greffe par le bailleur ou tout mandataire. Elle doit comporter à peine de nullité (CPC : articles 54 et 57) :

- pour les personnes physiques : l'indication des nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance du demandeur ;
- pour les personnes morales : l'indication de leur forme, leur dénomination, leur siège social et de l'organe qui les représente légalement ;
- l'indication des nom, prénoms et domicile de la personne contre laquelle la demande est formée, ou, s'il s'agit d'une personne morale, de sa dénomination et de son siège social ;
- l'objet de la demande.

Elle est datée et signée.

Elle est accompagnée des pièces justificatives dont le procès-verbal du commissaire de justice visant à établir l'abandon, une copie du bail, une copie de la mise en demeure et un décompte des sommes dues.

Décision du juge et signification (décret du 10.8.11 : art. 3 et 5 modifiés par le décret du 30.5.12)

S'il ressort manifestement des éléments fournis par le requérant, notamment du constat d'inoccupation des lieux et d'un défaut d'exécution par le locataire de ses obligations, que le bien a été abandonné par ses occupants, le juge des contentieux de la protection constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux. Le cas échéant, il statue sur la demande en paiement des arriérés de loyers ou d'autres sommes dues au titre du contrat de location et sur le sort du mobilier.

L'ordonnance est non avenue si elle n'a pas été signifiée dans les 2 mois.

Une expédition de l'ordonnance revêtue de la formule exécutoire est signifiée, à l'initiative du bailleur, au locataire et aux derniers occupants du chef du locataire connus du bailleur.

La signification contient, à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes du commissaire de justice:

- l'indication qu'il peut être fait opposition à l'ordonnance par le destinataire qui entend la contester;
- l'indication du délai d'un mois dans lequel l'opposition doit être formée, le tribunal devant lequel elle doit être portée, et les formes selon lesquelles elle doit être faite ;
- l'information que le destinataire peut prendre connaissance au greffe des documents produits par le bailleur dans le délai d'un mois ;
- l'avertissement qu'à défaut d'opposition dans le délai indiqué il ne pourra plus exercer aucun recours et que le bailleur pourra reprendre son bien.

S'il y a des biens de valeur dans les lieux, le juge d'instance peut autoriser, si nécessaire, la vente aux enchères de ces biens et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus.

Si l'ordonnance statue sur le sort de meubles laissés sur place, elle contient également :

- l'avertissement qu'à défaut d'opposition dans le délai indiqué il ne pourra plus exercer aucun recours et qu'il pourra être procédé à l'évacuation des biens laissés sur place ou à leur vente aux enchères publiques ;
- la sommation d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance et le rappel des dispositions des articles R.433-5 et R.433-6 du CPCE.

Si la signification est faite à personne, le commissaire de justice doit porter verbalement à la connaissance du locataire les indications mentionnées à l'article 5 du décret du 10 août 2011.

L'accomplissement de cette formalité est mentionné dans l'acte de signification.

Recours contre la décision du juge (décret du 10.8.11 : art. 3, 6 et 8)

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

En revanche, le locataire ou tout occupant de son chef, peut former une opposition à la décision du juge dans le mois suivant sa signification, faute de quoi elle a force de chose jugée.

Cette opposition est remise ou adressée au greffe par le locataire (ou le dernier occupant de son chef) ou tout mandataire, dans les mêmes formes que la requête.

Elle est accompagnée de pièces justificatives : le jugement frappé d'opposition, la notification de ce jugement au demandeur et les pièces de fond (procès-verbal, mise en demeure, décompte des sommes). L'opposition doit contenir les motifs qui fondent cette demande.

L'exécution de l'ordonnance est suspendue pendant le délai d'opposition ainsi qu'en cas d'opposition formée dans ce délai.

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, conformément aux dispositions de l'article 540 du Code de procédure civile.

Le relevé de forclusion est demandé au président de la juridiction compétente comme en matière de référé. La demande doit être formulée dans un délai de 2 mois suivant le premier acte signifié à personne ou, à défaut, suivant la première mesure d'exécution ayant pour effet de rendre indisponibles en tout ou partie les biens du débiteur.

Procès-verbal de reprise / Sort du mobilier et des papiers personnels (décret du 10.8.11 : art. 3 modifié par le décret du 27.11.2020)

S'il ressort manifestement des éléments fournis par le requérant, notamment du constat d'inoccupation des lieux et d'un défaut d'exécution par le locataire de ses obligations, que le bien a été abandonné par ses occupants, le juge des contentieux de la protection constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux. Le cas échéant, il statue sur la demande en paiement.

Lorsque l'inventaire contenu dans le procès-verbal de l'huissier de justice fait état de biens laissés sur place, le juge statue sur leur sort : il désigne les biens ayant une valeur marchande et peut autoriser leur vente aux enchères publiques faute d'être récupérés dans le délai prévu à l'article 6 et déclarer abandonnés les biens qui ne sont pas susceptibles d'être vendus, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier de justice.

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.

Procès verbal de reprise (CPCE : R.451-2, R.432-1 et R.432-2)

Le commissaire de justice procède aux opérations de reprise des locaux. Il 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.

Sort du mobilier (CPCE : R.451-4 1° et R.433-5)

La loi du 13 décembre 2011 permet au juge des contentieux de la protection qui constate la résiliation du bail d'autoriser, si nécessaire, la vente aux enchères des biens laissés sur place par le locataire et de déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus. .

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

Dans son ordonnance, le juge a statué sur le sort de meubles laissés sur place. Il a pu déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus.

Il a désigné les biens ayant une valeur marchande et a pu autoriser leur vente aux enchères (décret du 10.8.11 : art. 3). Après inventaire de ces biens dans le procès-verbal de reprise, il est procédé à leur vente forcée comme en matière de saisie-vente. Le produit de la vente, après déduction des frais et s'il y a lieu du montant de la créance du bailleur, est consigné auprès de la Caisse des dépôts et consignations au profit de la personne expulsée.

Les papiers et documents de nature personnelle (décret du 10.8.11 : art. 3)

Les papiers et documents personnels du locataire sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant 2 ans par le commissaire de justice (R.433-6 CPCE).

Locaux à nouveau occupés par la personne expulsée (CPCE : R.451-4 2° et 3°)

En cas de réinstallation sans titre de la personne expulsée au cours des opérations de reprise des locaux, le commissaire de justice procède conformément au commun (CPCE : R.411-1 et suivants), sans qu'il ait à obtenir un nouveau titre d'expulsion.

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

CPCE : L.431-1 et L.451-1 - ancien article 21-1 de la loi du 9.7.91 / CPCE : R.451-1 1°

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, postérieurement à la signification du commandement de quitter les lieux, le commissaire 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.

La loi du 22 décembre 2010 a précisé expressément que cette procédure permet de procéder à la reprise des lieux. Le décret du 10 août 2011 en précise les modalités.

Le commissaire 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.

Le commissaire 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.

Source : ANIL - Loi du 22.12.10 : JO du 23.12.10 / Décret du 10.8.11 : JO du 12.8.11 / Loi du 13.12.11 : JO du 14.12.11 / Ordonnance du 19.12.11 : JO 20.12.11 / Décret du 30.5.12 : JO du 31.5.12 / CPCE : L.451-1 et R.451-1 et suivants

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.