



## Abandon de logement par le locataire (départ à la cloche de bois)

Vérfié le 30 décembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Un locataire peut-il quitter son logement sans préavis ?\(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31559\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31559)

Lorsque l'ensemble des locataires abandonne le logement (*départ à la cloche de bois*), le bailleur doit engager des démarches spécifiques pour le récupérer. Dans le cas d'un logement vide, le bailleur doit d'abord faire appel à un huissier de justice pour constater l'abandon du logement puis saisir le juge pour obtenir la résiliation du bail.

### Intervention de l'huissier de justice

Lorsque des éléments laissent supposer au bailleur que le logement est abandonné par l'ensemble de ses locataires, il doit leur adresser une mise en demeure de justifier qu'ils occupent bien le logement.

#### Mise en demeure

La mise en demeure doit être faite par acte d'huissier:

#### Où s'adresser ?

- [Huissier de justice](https://cnhj.huissier-justice.fr/Annuaire.aspx)  (https://cnhj.huissier-justice.fr/Annuaire.aspx)

En cas d'impayés, cette mise en demeure peut également être contenue au sein d'un [commandement de payer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2698) (https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2698).

Les locataires disposent d'un délai d'1 mois, suivant la signification de la mise en demeure, pour se justifier auprès du bailleur.

#### Constat d'abandon

Sans réponse de la part des locataires dans le délai d'1 mois, l'huissier de justice peut constater l'état d'abandon du logement.

Dans ce cadre, il peut pénétrer dans le logement 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 de 2 témoins majeurs sans lien avec le bailleur ou l'huissier.

L'huissier dresse alors un procès verbal et, si le logement paraît abandonné, il dresse l'inventaire des meubles éventuellement laissés sur place avec l'indication de leur valeur.

### Saisine du juge

Le bailleur doit saisir le juge des contentieux de la protection sur [requête](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12542) (https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12542) adressée au greffe du tribunal dont dépend le logement :


#### Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

La requête doit mentionner :

- l'identité du bailleur,
- la profession du bailleur,
- le domicile du bailleur,
- la nationalité du bailleur,
- les date et lieux de naissance du bailleur,
- l'identité du locataire et le domicile du locataire,
- l'objet de la demande.

La requête doit être datée, signée et accompagnée de toutes les pièces justificatives, dont le procès-verbal de l'huissier. :

 **À noter** : si le bailleur est une personne morale (SCI par exemple), les indications obligatoires dans la requête portent sur sa forme, sa dénomination, son siège social et son représentant légal.

### Décision du juge

Le juge statue par ordonnance.

S'il estime que la requête est fondée, il :

- constate la résiliation du bail,
- ordonne la reprise des lieux et statue sur la demande de paiement en cas d'impayés,
- désigne les biens ayant une valeur marchande sur la base de l'inventaire dressé par l'huissier,
- autorise leur vente aux enchères.

**⚠ Attention** : s'il rejette la requête, sa décision est sans recours pour le bailleur qui conserve toutefois la possibilité d'engager une procédure d'expulsion (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>) classique.

### Information des locataires

Le bailleur a 2 mois pour signifier, par huissier, la décision du juge aux locataires (ou aux derniers occupants connus du bailleur).

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

Cette signification (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R10915>) doit obligatoirement informer le locataire :

- de la manière dont il peut contester l'ordonnance du juge (délai, forme et tribunal compétent...),
- de la manière dont il peut prendre connaissance des documents produits par le bailleur,
- de l'absence de recours possible au-delà du délai légal de contestation,
- de la possibilité de retirer ses effets personnels dans un délai d'1 mois.

Si la signification est remise en mains propres, l'huissier doit également informer verbalement le locataire de ses droits.

### Contestation de l'ordonnance

Les locataires ont 1 mois à partir de la signification de l'ordonnance pour la contester par déclaration remise ou adressée au greffe du tribunal.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Les parties sont alors convoquées à l'audience par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le jugement du tribunal remplace l'ordonnance.

Si le juge constate que la demande initiale du bailleur est abusive, ce dernier peut être condamné au versement d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 10 000 €.

### Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 14-1 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028806642&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)  
*Procédure (règles générales)*
- 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 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024462943>)  
*Procédure (mesures d'application)*
- Code de procédure civile : article 58 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006410162&cidTexte=LEGITEXT000006070716>)  
*: Saisine du juge*
- Code de procédure civile : article 32-1 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006410129&cidTexte=LEGITEXT000006070716>)  
*Amende en cas de procédure abusive*
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-3 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779181&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)  
*procédure classique d'expulsion (logement meublé)*