

Départ en « cloche de bois » : que faire si votre locataire quitte le logement sans prévenir ?

En tant que propriétaire bailleur, il peut arriver que votre locataire abandonne subitement le logement sans préavis ni remise des clés.

Voici les étapes à suivre pour gérer cette situation dans les règles :

Jour J

1. Constater l'abandon présumé

Signes d'abandon : absence prolongée, boîte aux lettres pleine, loyers impayés, absence de réponse aux sollicitations.

- **Action :** Mandater un commissaire de justice (huissier de justice) pour délivrer au locataire une mise en demeure de justifier qu'il occupe toujours le logement.
- **Délai :** Le locataire dispose de 1 mois à compter de la signification pour répondre.

J+30

2. Constat d'abandon

Si le locataire ne répond pas dans le délai imparti, le commissaire de justice peut constater l'état d'abandon du logement.

Le commissaire de justice doit entrer dans le logement en présence de deux témoins majeurs sans lien avec le bailleur ni avec lui-même, ou en présence d'un représentant de l'État (par exemple, un agent municipal).

J+60

3. Saisine du juge

Le propriétaire doit saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire du lieu du logement pour obtenir :

- La résiliation du bail.
- L'autorisation de reprise du logement.

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.

J+90

4. Reprise du logement

Une fois l'ordonnance obtenue et passée en force de chose jugée (après un délai d'appel de 1 mois), le propriétaire peut reprendre possession du logement.

- **Action :** Faire appel à un commissaire de justice pour procéder à la reprise, éventuellement avec l'assistance d'un serrurier.

J+360

5. Sort des biens laissés sur place

Si des biens sont laissés dans le logement :

- Les biens manifestement abandonnés ou sans valeur peuvent être enlevés.
- Les biens de valeur doivent être inventoriés et conservés pendant un certain délai, ou vendus aux enchères publiques si le juge en a décidé ainsi.

Important : Il est interdit de reprendre un logement sans suivre cette procédure, même si le logement semble abandonné. Toute reprise sans autorisation judiciaire peut être considérée comme une violation de domicile.

Pour plus d'informations, consultez la fiche officielle : [Que faire quand le locataire abandonne le logement ?](#)