



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 33560

### Texte de la question

M. Marc Joulaud interroge Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la procédure qu'un propriétaire doit engager pour récupérer son bien immobilier lorsque le locataire quitte son logement sans rompre le bail en cours.

### Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que « le départ brusque et imprévisible de l'occupant » des lieux loués, selon la définition retenue par la jurisprudence pour l'application de l'article 5 de la loi du 1er septembre 1948 et des autres textes législatifs ultérieurs, notamment la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, doit être constaté préalablement, pour permettre au propriétaire de reprendre son bien immobilier que le locataire a quitté sans rompre le contrat de bail. Il incombe au propriétaire de s'assurer que l'abandon du logement est bien certain et définitif, le cas échéant par voie de constat d'huissier ou, s'agissant d'un fait matériel, par tout moyen - attestations, témoignages - établissant le retrait du mobilier, la résiliation des abonnements aux divers services, tels que le téléphone, le gaz ou l'électricité ; la cessation du paiement des loyers. Le propriétaire doit également vérifier que le locataire n'était pas marié ou séparé de corps ou qu'il n'avait pas conclu de pacte civil de solidarité ou qu'aucun de ses ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge ne vivait avec lui depuis au moins un an à compter de la date de l'abandon du domicile, dès lors que ces personnes bénéficient, en application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, de la poursuite, à leur profit, du contrat de location. S'il est établi que les locaux sont vides et qu'aucune des personnes précitées ne peut prétendre à la poursuite à son bénéfice du contrat de bail, le propriétaire peut saisir le juge des référés du lieu de situation de l'immeuble, pour faire constater judiciairement la résiliation du bail avec effet au jour de l'abandon des lieux par le locataire et se faire autoriser à procéder à leur reprise, et ce, par voie d'assignation délivrée au locataire à sa dernière adresse connue.

### Données clés

**Auteur :** [M. Marc Joulaud](#)

**Circonscription :** Sarthe (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 33560

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Justice

**Ministère attributaire :** Justice

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 28 octobre 2008, page 9171

**Réponse publiée le :** 27 janvier 2009, page 820