GUIDE DU BAILLEUR · SITUATIONS DIFFICILES

Locataire parti sans prévenir : l'abandon du logement

Votre locataire ne répond plus, le logement semble vide et le loyer n'est plus payé ? Vous ne pouvez pas reprendre le logement seul. Ce guide détaille la procédure d'abandon prévue par la loi, plus rapide qu'une expulsion classique, étape par étape.

1 mois après la mise en demeure | Ordonnance à signifier sous 2 mois | Papiers gardés 2 ans | Logement vide uniquement

L'ESSENTIEL

- Il est interdit de reprendre seul le logement, de changer les serrures ou de vider les lieux, même si le locataire semble parti.
- La procédure d'abandon (article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989) concerne les logements loués vides.
- Un commissaire de justice met le locataire en demeure de prouver qu'il occupe toujours le logement. Il a 1 mois pour répondre.
- Sans réponse, le commissaire de justice constate l'abandon dans un procès-verbal et fait l'inventaire des biens.
- Vous saisissez ensuite le juge des contentieux de la protection par requête. Son ordonnance doit être signifiée au locataire dans les 2 mois.
- Le locataire a 1 mois pour contester. Ensuite, le commissaire de justice reprend les lieux.
- Pour un logement meublé, cette procédure ne s'applique pas : il faut passer par le juge pour obtenir la résiliation et l'expulsion.

SOMMAIRE

1. Avant tout : ne rien faire seul
2. La procédure étape par étape (logement vide)
3. Le sort des biens et des papiers
4. Et si le logement est meublé ?
5. Modèle de lettre
6. Questions fréquentes
7. Dans Mes locations
8. Se faire aider
9. Sources officielles

1 Avant tout : ne rien faire seul

INTERDIT

Interdit de reprendre le logement vous-même

Même si le logement paraît vide, le bail continue tant qu'il n'a pas été résilié. Vous ne pouvez reprendre possession du logement qu'après avoir respecté la procédure. Changer la serrure avant l'intervention du commissaire de justice expose à des poursuites pour violation de domicile. Expulser soi-même un occupant est puni de 3 ans de prison et 30 000 € d'amende (article 226-4-2 du code pénal).

Commencez par essayer de joindre le locataire : téléphone, e-mail, message écrit, courrier à l'adresse du logement. Contactez aussi son garant s'il en a un. Gardez une trace de chaque tentative.

Si des proches du locataire vivent encore dans le logement, la situation n'est pas un abandon au sens de cette procédure. Renseignez-vous auprès de l'ADIL avant d'agir.

2 La procédure étape par étape (logement vide)

1

1. Mise en demeure par commissaire de justice

Le locataire a 1 mois pour répondre

Le commissaire de justice délivre au locataire une mise en demeure de justifier qu'il occupe le logement. En cas d'impayés, elle peut être faite dans le même acte que le commandement de payer, ou que le commandement de justifier d'une assurance.

2

2. Constat d'abandon et inventaire

Sans réponse, le commissaire de justice peut entrer dans le logement avec deux témoins : le maire, un conseiller ou un agent municipal habilité, et un représentant de la police ou de la gendarmerie. À défaut, deux personnes majeures sans lien avec vous ni avec le commissaire de justice. Si le logement paraît abandonné, il dresse un procès-verbal d'abandon et fait l'inventaire des biens restés sur place, avec leur valeur marchande.

3

3. Requête au juge

Vous adressez une requête datée et signée au greffe du juge des contentieux de la protection du lieu du logement. Elle demande la résiliation du bail en vue de la reprise des lieux. Joignez notamment le bail et le procès-verbal d'abandon. Vous pouvez demander dans la même requête la condamnation du locataire à payer les loyers impayés. Une contribution de 50 € (timbre fiscal) peut être demandée, sauf exceptions (aide juridictionnelle notamment).

4

4. Ordonnance du juge

Si le juge accepte, il constate la résiliation du bail et ordonne la reprise des lieux. Il peut aussi statuer sur les impayés et sur le sort des biens. Si le juge refuse, vous ne pouvez pas faire appel : il faut alors engager une procédure classique de résiliation et d'expulsion.

5

5. Signification de l'ordonnance

Dans les 2 mois, sinon l'ordonnance n'est plus valable

Vous faites signifier l'ordonnance au locataire par commissaire de justice. L'acte indique notamment les voies et délais de contestation et le sort des meubles.

6

6. Délai de contestation

1 mois après la signification

Le locataire peut contester l'ordonnance par déclaration au greffe. Le juge convoque alors les deux parties et rend un jugement qui remplace l'ordonnance.

7

7. Reprise des lieux

Sans contestation, vous chargez le commissaire de justice de reprendre les lieux. Il dresse un procès-verbal de reprise des lieux, qui mentionne notamment les opérations faites, l'identité du serrurier et des témoins. Ce n'est qu'à ce moment que vous pouvez changer la serrure et relouer.

ATTENTION

Demande abusive

Si le juge estime que votre demande était abusive (par exemple, le locataire n'était pas parti), vous risquez une amende civile pouvant aller jusqu'à 10 000 €.

3 Le sort des biens et des papiers

- Vous ne pouvez ni jeter, ni garder, ni vendre vous-même les affaires du locataire.
- Le juge peut autoriser la vente aux enchères des biens qui ont une valeur marchande, ou les déclarer abandonnés après avoir laissé au locataire 1 mois pour les retirer.
- Le produit de la vente, après déduction des frais et des sommes qui vous sont dues, est remis à l'ancien locataire par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations.
- Les papiers et documents personnels sont placés sous enveloppe scellée et conservés 2 ans par le commissaire de justice.

4 Et si le logement est meublé ?

La procédure d'abandon ne s'applique pas aux baux de logement meublé ni aux baux mobilité. Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir la résiliation du bail et l'expulsion, par exemple pour loyers impayés.

Les mêmes interdits s'appliquent : pas de changement de serrure, pas de vidage du logement sans décision de justice.

5 Modèle de lettre

Demande d'intervention adressée au commissaire de justice

[Prénom et nom du bailleur]
[Adresse]
[Téléphone] – **[Adresse e-mail]**

[Nom du commissaire de justice]
[Adresse de l'étude]

À **[ville]**, le **[date]**

Objet : logement présumé abandonné – demande de mise en demeure (article 14-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Maître,

Je suis propriétaire du logement situé **[adresse complète du logement]**, loué vide à **[prénom et nom du locataire]** par bail du **[date du bail]**.

Plusieurs éléments laissent penser que le locataire a quitté le logement sans prévenir :
- **[loyers impayés depuis le [date]**, montant total **[montant]** €] ;
- **[courriers non retirés, boîte aux lettres pleine]** ;
- **[absence de réponse au téléphone et aux messages depuis le [date]**] ;
- **[témoignages de voisins, compteurs à l'arrêt, etc.]**.

Je vous demande de bien vouloir délivrer au locataire une mise en demeure de justifier qu'il occupe le logement **[, jointe au commandement de payer les loyers impayés]**. À défaut de réponse dans le délai d'un mois, je vous remercie de procéder au constat de l'abandon et à l'inventaire des biens.

Vous trouverez ci-joint : copie du bail, état des lieux d'entrée, décompte des sommes dues, copie de mes relances et de toute information utile sur le locataire **[et coordonnées du garant]**.

Je vous remercie de m'indiquer le montant de vos frais.

Je vous prie d'agréer, Maître, mes salutations distinguées.

[Signature]

6 Questions fréquentes

Le locataire a laissé les clés dans la boîte aux lettres. Est-ce un abandon ? –

Pas forcément. Si les clés ont été rendues avec un congé, c'est un départ. Sans congé ni écrit clair, demandez conseil à l'ADIL ou à un commissaire de justice avant de reprendre les lieux.

Puis-je entrer pour vérifier si le logement est vide ? –

Non, pas sans l'accord du locataire. C'est le commissaire de justice qui entre, avec des témoins, après la mise en demeure restée sans réponse.

Combien de temps dure la procédure ? –

Au minimum : 1 mois après la mise en demeure, le temps que le juge statue, puis 1 mois de délai de contestation après la signification de l'ordonnance.

Puis-je réclamer les loyers impayés ? –

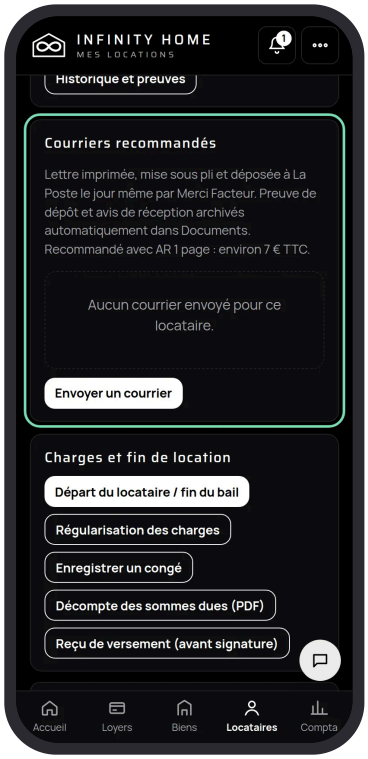
Oui. Vous pouvez demander leur paiement dans la même requête au juge.

La procédure marche-t-elle pour un meublé ? –

Non. Pour un meublé ou un bail mobilité, il faut saisir le juge pour la résiliation et l'expulsion.

7 Dans Mes locations

- La fiche du locataire regroupe ses coordonnées : gardez une trace de chaque tentative de contact dans la rubrique « Messages ».
- Envoyez la mise en demeure en lettre recommandée depuis la rubrique « Courriers recommandés » (« Envoyer un courrier »).
- Retrouvez le bail et l'état des lieux d'entrée sur la fiche du locataire pour les transmettre au commissaire de justice.
- Après la reprise des lieux, faites un nouvel état des lieux avec photos avant de relouer.



La mise en demeure part en recommandé depuis la fiche

8 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

SOS loyers impayés

0 805 160 075 (appel gratuit). Pour les bailleurs comme pour les locataires en difficulté.

9 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Que faire quand le locataire abandonne le logement (départ à la cloche de bois) ? · version du 5 décembre 2025
2. Service Public – Loyers impayés et expulsion du locataire · version du 6 août 2026
3. Service Public – Le propriétaire peut-il garder un double des clés du logement loué ? · version du 25 août 2025

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.