

DECRET

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

NOR: JUSC1105239D

Version consolidée au 01 octobre 2011

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés,

Vu le code de procédure civile ;

Vu le code de l'organisation judiciaire, notamment son article L. 221-5 ;

Vu la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#), notamment ses articles 7, 14, 14-1 et 24 ;Vu la [loi n° 91-650 du 9 juillet 1991](#) modifiée portant réforme des procédures civiles d'exécution, notamment ses articles 21, 21-1, 61 et 66 ;Vu le [décret n° 92-755 du 31 juillet 1992](#) modifié instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pour l'application de la [loi n° 91-650 du 9 juillet 1991](#) portant réforme des procédures civiles d'exécution ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décrète :

▶ Chapitre Ier : Dispositions relatives aux procédures aux fins de résiliation du bail et de reprise des locaux pour abandon**Article 1 En savoir plus sur cet article...**

Peut être formée par requête, présentée dans les conditions prévues par le présent chapitre, la demande tendant à voir constater la résiliation du bail en application de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989, en vue de la reprise des locaux abandonnés.

Par la même requête, peut également être demandée la condamnation du locataire au paiement des sommes dues au titre du contrat de bail.

Article 2 En savoir plus sur cet article...

La requête est remise ou adressée au greffe par le bailleur ou tout mandataire. Outre les mentions prescrites par l'[article 58 du code de procédure civile](#), elle est accompagnée des pièces justificatives, dont le procès-verbal d'huissier de justice visant à établir l'abandon.

Article 3 En savoir plus sur cet article...

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 du tribunal d'instance 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 déclare abandonnés les biens n'apparaissant pas avoir de valeur marchande, 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.

Article 4 En savoir plus sur cet article...

L'ordonnance faisant droit à la demande et la requête sont conservées à titre de minute au greffe. Le greffe garde provisoirement les pièces produites par le bailleur à l'appui de la requête ; elles sont restituées au bailleur sur sa demande dès l'opposition ou, passé le délai d'opposition, sur justification de la signification de l'ordonnance.

En cas de rejet de la requête, cette dernière est restituée au requérant avec les pièces produites.

Article 5 En savoir plus sur cet article...

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 d'huissier de justice :

1° L'indication qu'il peut être fait opposition à l'ordonnance par le destinataire qui entend la contester ;

2° L'indication du délai dans lequel l'opposition doit être formée, le tribunal devant lequel elle doit être portée, et les formes selon lesquelles elle doit être faite ;

3° L'information que le destinataire peut prendre connaissance au greffe des documents produits par le bailleur dans le délai prévu au 2° ;

4° 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 ;

5° Si l'ordonnance statue sur le sort de meubles laissés sur place :

a) 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 ;

b) La sommation d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance et le rappel des [dispositions de l'article 207 du décret du 31 juillet 1992 susvisé](#).

Si la signification est faite à personne, l'huissier de justice doit porter verbalement à la connaissance du locataire les indications mentionnées aux alinéas précédents.

L'ordonnance est non avenue si elle n'a pas été signifiée dans les deux mois de sa date.

Article 6 En savoir plus sur cet article...

Le locataire ou tout occupant de son chef peut former opposition à l'ordonnance.

L'opposition est formée dans un délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance par déclaration remise ou adressée au greffe.

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

Article 7 En savoir plus sur cet article...

En cas d'opposition, le greffier en avise sans délai l'huissier de justice ayant dressé le procès-verbal prévu à l'[article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée](#) et convoque les parties à l'audience, selon les modalités prévues à l'[article 844 du code de procédure civile](#). La convocation est adressée à toutes les parties, même à celles qui n'ont pas formé opposition.

Le tribunal statue sur les demandes présentées par le bailleur en application de l'article 1er, conformément aux règles de la procédure aux fins de jugement prévues par les [articles 845 à 847-3 du code de procédure civile](#). Il connaît des demandes incidentes ou moyens de défense au fond qui ne soulèvent pas une question relevant de la compétence exclusive d'une autre juridiction.

Le jugement du tribunal se substitue à l'ordonnance.

Si le juge constate que la requête a été présentée de manière abusive, il condamne le demandeur à l'amende civile prévue par l'[article 32-1 du code de procédure civile](#).

Si aucune des parties ne se présente, le tribunal constate l'extinction de l'instance. Celle-ci rend non avenue l'ordonnance.

Article 8 En savoir plus sur cet article...

En l'absence d'opposition dans le mois suivant la signification, ou en cas de désistement de la partie qui a formé opposition, l'ordonnance produit tous les effets d'un jugement passé en force de chose jugée. Toutefois, un relevé de forclusion peut être demandé dans les conditions prévues à l'[article 540 du code de procédure civile](#).

Article 8-1 En savoir plus sur cet article...

Créé par Décret n°2011-1202 du 28 septembre 2011 - art. 13

Il n'est pas dû de contribution pour l'aide juridique prévue à l'[article 1635 bis Q du code général des impôts](#) soit en cas d'opposition à l'ordonnance ou de demande de relevé de la forclusion pour former cette opposition, soit en cas de présentation de nouvelle demande suivant les voies de droit commun, à la suite du rejet, total ou partiel, de la requête, sous réserve, dans ce dernier cas, de justifier de l'acquiescement de la contribution au titre de cette requête.

► Chapitre II : Dispositions relatives à la reprise des lieux modifiant le décret n° 92-755 du 31 juillet 1992

Article 9

A modifié les dispositions suivantes :

Crée Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - Chapitre II : Dispositions propres à la reprise... (V)

Crée Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - Chapitre III : Dispositions communes (V)

Crée Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - Chapitre Ier : Dispositions générales (V)

Crée Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - art. 208-1 (V)

Crée Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - art. 208-2 (V)

Crée Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - art. 208-3 (V)

Crée Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - art. 208-4 (V)

Modifie Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 - art. 209 (V)

Article 10 En savoir plus sur cet article...

Le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 août 2011.

François Fillon

Par le Premier ministre :

Le garde des sceaux,

ministre de la justice et des libertés,

Michel Mercier