

« L’Huissier de justice vous donne les clés ! »

Ce que dit la nouvelle loi :

- La loi met en place une procédure spécifique et simplifiée évitant au propriétaire de passer par une procédure d’expulsion inappropriée dans la mesure où le locataire n’habite plus le local d’habitation.
- Cette procédure s’articule en 4 phases :
 1. Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le propriétaire met en demeure le locataire, par acte d’huissier de justice, de justifier qu’il occupe le logement.
 2. Cette mise en demeure peut être contenue dans un commandement prévu à l’article 7 (commandement aux fins d’obtenir l’attestation d’assurance du bien immobilier visant la clause résolutoire) et à l’article 24 (commandement de payer visant la clause résolutoire).
 3. En l’absence de réponse un mois après la signification de la mise en demeure, l’huissier de justice peut pénétrer dans le logement, dans les mêmes conditions dans lesquelles il est autorisé à le faire dans le cadre de l’article 21-1 de la loi du 9 juillet 1991, afin d’établir l’état d’abandon du logement et dresser l’inventaire des biens laissés sur place.
 4. Sur la base du constat, le juge du tribunal d’instance peut constater la résiliation du bail et rendre le logement à son propriétaire.
- Le principe de la reprise du local abandonné est étendu au cas où le propriétaire serait déjà titulaire d’un titre exécutoire (pendant la phase d’expulsion).

Application

Le texte est d’application immédiate, du moins en ce qui concerne le constat d’abandon. Toutefois, une procédure spécifique verra le jour dans les prochaines semaines, un décret étant actuellement à l’examen du Conseil d’Etat. Ce décret va prévoir les modalités simplifiées qui permettront aux huissiers de justice d’obtenir la reprise pour le propriétaire. Cette nouvelle procédure représentera un gain de temps considérable par rapport à la procédure actuelle d’expulsion.