



LES FICHES PRATIQUES DE L'UNAFO **GESTION LOCATIVE**

N°13 / **CONSÉQUENCES DE L'ABANDON DE DOMICILE**

Janvier 2026

Le contrat de résidence doit notamment prévoir les obligations réciproques des parties en cas d'absence prolongée (convention-type APL : art. 5). Ainsi, le gestionnaire peut librement prévoir la durée d'absence au-delà de laquelle le résident doit obligatoirement l'informer. Ce dernier doit également poursuivre le paiement de sa redevance pendant la durée d'absence.

LE CONSTAT D'ABANDON

Si une absence prolongée n'est pas signifiée par le résident au gestionnaire, ce dernier pourrait constater l'abandon de domicile.

Cette durée d'inoccupation au-delà de laquelle peut être constatée un abandon n'est pas encadrée le CCH. Elle peut donc être fixée par le contrat de résidence qui peut prévoir d'encadrer l'inoccupation temporaire puis l'absence prolongée et enfin l'abandon de domicile en fixant les délais correspondants.

Il est possible notamment de s'appuyer sur le fait que, pour le bénéfice de l'APL, le logement doit être occupé à titre de résidence principale, c'est-à-dire effectivement occupé au moins 8 mois par an. Cette règle implique que toute inoccupation du logement pendant plus de 4 mois par an entraîne l'extinction du droit.

Si le gestionnaire constate l'abandon du domicile, le contrat est alors résilié de plein droit.

Il est précisé que l'inoccupation temporaire de son logement du fait de son état de santé justifié par certificat médical ne peut pas entraîner la résiliation du contrat (convention-type APL : art. 6).

Par ailleurs, il n'est pas possible de rentrer dans le logement sauf urgence (CCH : L. 633-2). C'est en effet lorsqu'il existe une urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes, que le gestionnaire peut accéder, sans autorisation préalable, au local privatif du résident, en tenant ce dernier informé par écrit dans les meilleurs délais.

Il est donc nécessaire d'informer par écrit le résident avant de pouvoir pénétrer le cas échéant dans le logement.

L'absence de manifestation du résident à des sollicitations du gestionnaire peut entraîner le constat d'un abandon de domicile permettant au gestionnaire de pénétrer dans le logement

Le constat d'abandon véritable des lieux peut également être fait par un huissier.

NOTE

Il est possible d'encadrer dans le contrat l'inoccupation temporaire, puis l'absence prolongée et enfin l'abandon de domicile et de fixer les délais correspondants.

LA REPRISE DES LIEUX ET DES MEUBLES

Le principe est qu'une décision de justice est nécessaire pour procéder à la reprise des lieux abandonnés par les résidents.

Dans le contrat de résidence, il est possible de prévoir une clause pour organiser la reprise des lieux et le sort des meubles, en étant vigilant sur la vérification du départ véritable du résident.

Pour procéder à la reprise du logement, il faut avoir la certitude absolue que le résident a véritablement quitté les lieux et qu'il ne reviendra pas.

Un délai est à prévoir pour la reprise des biens dans le logement (entre 3 et 6 mois).

*réclamés par le résident, auraient été abandonnés dans les locaux, celui-ci dispose de **X mois** pour réclamer lesdits biens, délai à l'issue duquel le gestionnaire pourra en disposer librement.*

Le décès du résident entraîne la résiliation de plein droit du présent contrat.

NOTE

Il est possible de demander à un Juge, saisi sur requête, d'autoriser un Commissaire de justice à pénétrer dans le logement (en se fondant sur les demandes écrites restées sans réponse du résident) afin de dresser un PV de constat d'abandon du logement.

Une fois ce constat établi, le gestionnaire peut à nouveau saisir le Tribunal pour faire constater la fin du contrat et la reprise des lieux, et le tribunal pourrait statuer à cette occasion sur le sort des meubles et effets personnels.

Exemple de clause :

Abandon de domicile

*En cas d'**inoccupation temporaire** de son logement supérieure à **X jours/mois**, le résident doit en informer le Gestionnaire. Il est rappelé qu'il doit s'acquitter du montant de la redevance correspondant à sa période d'absence.*

*En cas d'**absence prolongée** non signalée et constatée par le gestionnaire, une lettre recommandée avec accusé de réception sera alors adressée au résident.*

*L'absence de manifestation du résident dans le délai d'**X jours/mois** à compter de la réception de ladite lettre entraînera l'envoi d'une seconde lettre recommandée dont le non retrait dans un délai d'**X MOIS** de son envoi sera considéré comme la reconnaissance implicite d'abandon du logement.*

*A l'issue de ce délai de **X mois**, le gestionnaire pourra ainsi procéder à une reprise du logement devenu vacant.*

Dans le cas où des effets personnels, non récupérés ou