



# L'expulsion locative pour loyers impayés

**Fiche pratique** publié le **20/05/2022**, vu **1645 fois**, Auteur : [Cabinet de Me CHARAMNAC Léa Avocat](#)

**L'expulsion locative est une procédure qui est strictement encadrée. Elle permet de contraindre un locataire à quitter son logement. L'expulsion est prononcée pour défaut de paiement de loyers.**

## ***Pour le bailleur, quelle est la procédure ?***

Avant de résilier le bail, le propriétaire doit d'abord se tourner vers son assurance ou vers la caution de son locataire qui n'a pas rempli ses obligations contractuelles.

Pour obtenir résiliation du bail et contraindre un locataire à quitter les lieux, la procédure n'est pas la même selon que le contrat de location a été conclu avec ou sans clause résolutoire:

? Lorsque le bail est avec clause résolutoire, la procédure est accélérée. Le bailleur doit prendre contact avec un huissier de justice qui sera chargé d'envoyer au locataire défaillant un commandement de payer. Le locataire bénéficie d'un délai de deux mois pour payer la somme due et les frais d'huissier. En l'absence de paiement, le propriétaire peut alors enfin saisir le juge pour que ce dernier prononce la résolution du contrat et l'expulsion.

? Lorsque le bail est sans clause résolutoire, la procédure est plus longue. Le bailleur doit nécessairement prendre contact avec un huissier qui sera chargé d'envoyer une assignation devant le juge. Pour obtenir résiliation, le propriétaire doit justifier de circonstances suffisamment graves.

A compter du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars de l'année suivante, toute mesure d'expulsion est interdite. C'est ce qu'on appelle la "trêve hivernale". Durant cette période, le locataire ne peut être expulsé de son logement. Rien n'empêche toutefois le propriétaire d'engager la procédure et de réaliser les démarches nécessaires.

Seul l'huissier de justice est habilité à procéder à l'expulsion du locataire. Le propriétaire ne peut pas intervenir pour mettre en œuvre la mesure par lui-même.

## ***Pour le locataire, comment contester une mesure d'expulsion ?***

L'expulsion locative est une mesure qui est mise en œuvre en dernier recours. Avant d'en arriver jusque-là, il existe plusieurs solutions. Il est par exemple possible de faire appel à une caution, de réaliser une demande d'aides au paiement du loyer, ou même encore de mettre en place un plan d'apurement avec la CAF. Le locataire est également en droit de demander au juge des délais supplémentaires pour éviter toute mesure d'expulsion et s'acquitter de ses dettes en proposant un échéancier solide.

Si le juge prononce la résiliation du bail et l'expulsion, le locataire devra quitter le logement dans un délai de deux mois, hors trêve hivernale. Si nécessaire, le locataire peut également demander un délai supplémentaire avant la mise en œuvre de l'expulsion en saisissant le Juge de l'exécution.

N'hésitez à prendre rendez-vous au Cabinet que vous habitez dans le ressort de Nice ou de Grasse, que vous soyez bailleur ou locataire, au 06.63.58.69.49