



# Guide des expulsions résidentielles

## Étape par étape

### ① Donner un préavis (bailleur)



Informez le locataire quand/pourquoi quitter les lieux.

a) Utilisez le *préavis* qui correspond à votre situation :

- JDF 99 A Mise en demeure
  - Loyers impayés.
  - Violations du bail.
  - Comportement inquiétant.
- JDF 99 B Avis de résiliation de bail
  - Violations répétées du bail.
  - Comportement criminel.
- JDF 99 C Avis d'expulsion sans faute
  - Bail non renouvelée.

b) Le *préavis* contient des informations importantes sur la manière de le remettre au locataire (signification).

c) Attendez le délai indiqué dans le *préavis* avant de passer à l'étape 2.

#### Médiation obligatoire

Consultez le *préavis* pour voir si une médiation est nécessaire avant de déposer une plainte (étape 2). Si c'est le cas, fixez une date sur :

[\[www.ColoradoODR.org\]](http://www.ColoradoODR.org)

### ② Ouvrir un dossier d'expulsion (bailleur)



Remplissez les formulaires suivants. Le greffier du tribunal fixera une date de retour lorsque vous déposerez les formulaires ci-après :

- JDF 101 Plainte
- JDF 102 Assignation (signé par le greffier)

Imprimez une copie vierge pour chaque locataire :

- JDF 103 Réponse à l'expulsion
- JDF 108 Demande de documents

### ③ Signification à personne (bailleur)



Fournissez des copies des quatre formulaires de l'étape 2 à un sheriff local/huissier de justice, ainsi que :

- JDF 98 Affidavit de signification (§§ 1 à 4)

L'huissier de justice effectue la signification, remplit le formulaire et vous le renvoie. Ensuite, déposez au tribunal.

La signification doit être effectuée au moins sept jours avant la date de retour.

### ④ Réponse (locataire)



Déposez votre réponse au plus tard à la date de retour ou apportez-la avec vous au palais de justice.

- JDF 103 Réponse à l'expulsion

### ⑤ Date de retour et procès (les deux parties)



Les parties peuvent se rencontrer et tenter de résoudre l'affaire à la date de retour. S'il n'y a pas d'accord, le tribunal fixera la date du procès.

**Si les parties sont d'accord** sur les termes, déposez les formulaires suivants :

- JDF 106 A Convention d'accord
- JDF 106 B Ordonnance (§§ A à C)

S'il n'y a pas **d'accord**, déposez le formulaire :

- JDF 108 Demande de documents

### ⑥ Exécution (bailleur)



En cas d'expulsion, le tribunal délivre un mandat.

- JDF 109 Mandat de restitution (signé par le juge)

a) Attendez le délai indiqué sur l'acte.  
b) Remettez-le au shérif pour qu'il exécute l'expulsion.

# Plus d'informations

## Trouver des formulaires

Les formulaires sont disponibles sur le site Web du tribunal:

[\[www.ColoradoJudicial.gov\]](http://www.ColoradoJudicial.gov)

## Comment déposer un dossier

Initier l'affaire :

- Déposez votre dossier au palais de justice du comté où se trouve le logement en location.

Une fois l'affaire initiée :

- Déposez en personne ou en ligne à l'adresse suivante :

[\[www.jbits.courts.state.co.us/efiling\]](http://www.jbits.courts.state.co.us/efiling)

Non disponible pour les affaires du tribunal du comté de Denver.

## Frais de dépôt

Bailleur :

Locataire :

Si vous n'avez pas les moyens de payer les frais, déposez également :

- JDF 205 Motion de dispense de frais
- JDF 206 Ordonnance sur les frais de justice (§§ A à C)

## Se présenter au tribunal

Vous pouvez assister aux audiences en personne ou à distance (par vidéoconférence sur Internet).

Indiquez votre préférence dans la plainte (JDF 101) ou la réponse (JDF 103). Ou déposez :

- JDF 105 Avis de participation à distance

Si vous choisissez cette option, le tribunal vous enverra des informations sur la manière de participer à distance.

## Étape 3 supplémentaire Signification (pour les bailleurs)

Examinez l'assignation (JDF 102 § 13 à la p. 4) pour connaître la méthode de signification supplémentaire. En bref :

- Préparez des copies des documents de l'étape 2 pour les envoyer aux locataires.
- Notez-les sur l'assignation (§ 13) lors de votre dépôt.
- Envoyez ces copies (avec un numéro de dossier et une date de retour) aux locataires **immédiatement** après avoir déposé le dossier auprès du tribunal (au plus tard le jour ouvrable suivant).
- Présentez toujours le JDF 98 (signé par un **huissier de justice ou un shérif**) montrant que les documents ont également été livrés au domicile.

Ensuite, si vous ne pouvez pas procéder à une signification à personne :

- Le tribunal peut toujours ordonner l'expulsion.
- Mais il ne peut pas prononcer de condamnation pécuniaire.

## Défaut

Une partie est considérée comme en défaut dans l'affaire lorsque :

- le locataire ne dépose pas de réponse (formulaire JDF 103) ;
- le bailleur ne dépose pas de réponse (formulaire JDF 74) si le locataire formule des demandes reconventionnelles ;
- ou lorsqu'une partie ne se présente pas à l'audience.

Ensuite, déposez :

- JDF 107 A Requête en vue de l'obtention d'un jugement
- JDF 107 B Ordonnance de jugement (§§ A à C)

## Mes Notes

- §§ signifie « sections »