



# Guide des expulsions résidentielles

## Étape par étape

### ① Donner un préavis (bailleur)

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

- JDF 99 Mise en demeure
- Loyers impayés.
  - Violations du bail.
  - Comportement inquiétant.

#### Médiation obligatoire

Une médiation peut être nécessaire avant d'ouvrir un dossier d'expulsion (étape 2). Si c'est le cas, fixez une date sur :

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

- JDF 99 B Avis de résiliation de bail
- Violations répétées du bail.
  - Comportement criminel.
- JDF 99 C Avis d'expulsion sans faute
- Raison de ne pas renouveler un bail.

b) Signifiez le *préavis* au locataire.

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

### 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
- JDF 205 Dispense de frais
- JDF 206 Ordonnance relative aux frais

### ③ Signification personnelle (bailleur)

Fournissez des copies des six formulaires de l'étape 2 à un huissier de justice, ainsi que :

- JDF 98 Affidavit de signification (ne faire que les §§ 1-4)

L'huissier de justice effectue la signification, remplit le formulaire et vous le renvoie. Déposez ensuite le formulaire.

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 se rencontrent et tentent de résoudre l'affaire à la date de retour. S'il n'y a pas d'accord, le tribunal fixe la date du procès.

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

- JDF 106 A Convention d'accord
- JDF 106 B Ordonnance (ne faire que les §§ A à C)

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

- JDF 108 Demande de documents

### ⑥ Exécution (bailleur)

- JDF 109 Ordonnance 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

## ① Trouver des formulaires

Formulaires disponibles sur le site Web du tribunal:

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

## ② Comment déposer un dossier

Initier l'affaire :

- Déposez au tribunal 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.

## ③ Frais de dépôt

Le greffier (ou le système de dépôt électronique) vous indiquera le montant des frais (le cas échéant) au moment du dépôt.

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

- JDF 205 Demande de dispense de frais
- JDF 206 Ordonnance sur les frais de justice (faites simplement les §§ A-C)

## ④ Se présenter au tribunal

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

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.

## ⑤ Signification alternative (pour les bailleurs)

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

- a) Envoyez les documents énumérés aux locataires.
- b) Notez-les sur l'assignation (§ 13) lors de votre dépôt.

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

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

## ⑥ Mes notes

- §§ signifie « sections »