



Droits des locataires du Maine: Expulsion

Introduction

Cet article répond à certaines questions courantes que se posent les locataires de l'état du Maine au sujet de leurs droits. Chaque état a des lois différentes pour protéger les locataires - cet article ne couvre que la loi de l'état du Maine. Si vous êtes d'un autre état et que vous cherchez de l'aide ou des informations, consultez le [LSC Legal Aid Finder](#) ou recherchez les droits des locataires ou des loueurs dans votre État.

Si vous recherchez des informations et des ressources spécifiques sur les mesures à prendre si votre propriétaire tente de vous expulser, notre article "[Que puis-je faire si mon propriétaire tente de m'expulser ?](#)" vous sera utile. Cet article contient des informations plus générales sur vos droits en tant que locataire en cas d'expulsion. L'autre article est un guide étape par étape sur ce que vous devez faire si et quand votre propriétaire tente de vous expulser - et où vous pouvez obtenir de l'aide.

Mon propriétaire peut-il couper mes services publics, changer les serrures de ma porte ou me mettre à la porte sans passer par le tribunal ?

Non ! Il est illégal dans l'état du Maine que votre propriétaire vous mette dehors par la force. Votre propriétaire doit obtenir une ordonnance du tribunal avant de vous expulser.

Si votre propriétaire tente de contourner cette règle en changeant les serrures, en prenant vos biens ou en coupant l'un de vos services publics, il ou elle enfreint la loi. Si vous poursuivez votre propriétaire en justice et demandez une aide immédiate, le tribunal peut l'arrêter et lui ordonner de vous dédommager pour vos pertes ou vous payer 250 dollars, selon le montant le plus élevé, plus vos frais de justice. Si vous avez un avocat et que vous gagnez le procès, le tribunal peut également ordonner à votre propriétaire de payer vos honoraires d'avocat.

REMARQUE : La compagnie d'électricité doit déterminer si des locataires occupent un logement avant de couper le service à la demande du propriétaire. Si vous acceptez de mettre le service à votre nom et que vous payez les factures à l'avenir, la compagnie d'électricité ne peut pas vous couper le service. Ceci s'applique à toutes les compagnies de

services publics qui sont réglementées par la « Maine Public Utilities Commission (PUC) », y compris les compagnies d'eau, de lignes téléphoniques et de gaz naturel.

Mon propriétaire doit-il avoir une raison pour m'expulser ?

Cela dépend si vous êtes un locataire à volonté ou si vous avez un bail écrit.

Si vous avez un bail écrit

Votre propriétaire doit probablement avoir une raison pour vous expulser. C'est également la règle si vous vivez dans un **logement subventionné** ou si vous êtes propriétaire d'une maison dans un **parc de maisons mobiles**.

Si vous êtes un locataire à volonté (sans bail)

Votre propriétaire peut vous expulser sans donner de raison. Mais il doit vous donner un préavis de sept ou de 30 jours par écrit. Il existe quelques exceptions à cette règle, expliquées ci-dessous.

Mon propriétaire doit-il me prévenir avant de pouvoir m'expulser ?

Oui. Le type de préavis dépend du type de location que vous avez.

Si vous avez un bail écrit

- Votre propriétaire peut vous expulser pour une « violation substantielle » du bail. Cela signifie que vous avez violé l'une de vos principales obligations en vertu du bail, comme le paiement du loyer, le fait de ne pas déranger les autres locataires, de ne pas causer de dommages importants ou toute autre clause « importante » du bail. **Prenez connaissance de votre bail afin de savoir exactement ce que vous avez accepté.** (Remarque : vous disposez d'un droit similaire si votre propriétaire « viole matériellement » le bail. [Cliquez ici pour en savoir plus.](#))
- Si vous avez commis une « violation substantielle » du bail, votre propriétaire peut vous signifier un avis de départ, qui peut être ou non un avis de sept jours, selon ce que prévoit votre bail. L'avis doit vous informer de votre droit de contester l'expulsion devant le tribunal. [Vous trouverez ci-dessous d'autres règles relatives aux préavis de 7 jours.](#)
- **Fin de la durée du bail.** Si votre bail ne stipule pas qu'il se renouvelle automatiquement à la fin de sa durée, votre propriétaire peut saisir la justice sans vous donner de préavis. Il ne peut le faire que pendant les sept jours qui suivent la fin de la durée du bail. Par exemple, vous avez un bail d'un an qui se termine le 31 août 2022. Votre propriétaire peut déposer une plainte au tribunal entre le 1er et le 7 septembre 2022, demandant une ordonnance d'expulsion sans vous donner de préavis. (**Si votre loyer est subventionné**, votre bail se renouvelle probablement automatiquement, ce paragraphe **ne** s'applique donc **pas** à vous).

Si vous êtes un locataire à volonté (sans bail) :

Votre propriétaire doit vous donner un avis de départ écrit de 30 ou de 7 jours, ou il peut combiner les deux avis en un seul. Tout avis doit vous informer de votre droit de contester l'expulsion devant le tribunal. C'est ce qu'on appelle un « avis de départ ».

Préavis écrit de 30 jours

Votre propriétaire peut vous expulser avec un préavis de 30 jours pour presque n'importe quelle raison ou sans raison.

Exceptions : Vous pouvez être en mesure d'arrêter l'expulsion si votre propriétaire vous expulse en raison de « représailles » ou de « discrimination illégale ». Lisez [Défense contre les représailles](#) et [Défense contre la discrimination](#).

Le préavis ne doit pas mettre fin à la location avant la dernière date pour laquelle le loyer a été payé, ou plus tard. Par exemple, si votre loyer est payé jusqu'à la fin du mois de juin, votre préavis ne peut se terminer avant le 30 juin. De plus, le préavis doit vous donner un délai complet de 30 jours. (Exemple : Un avis mettant fin à la location le 30 juin doit vous être donné au plus tard le 31 mai). Si l'avis ne respecte pas ces règles, vous pouvez être en mesure d'arrêter ou de retarder l'expulsion. Obtenez des conseils juridiques.

Préavis écrit de 7 jours

Pour vous expulser avec un préavis de sept jours, votre propriétaire doit avoir une raison et l'indiquer par écrit. Si vous êtes un locataire à volonté (sans bail), la raison doit être l'une des suivantes :

- Vous avez **gravement** endommagé l'appartement et n'avez pas réparé les dégâts.
- Vous avez été une « nuisance » pour les autres locataires ou voisins. (Exemples : Vous vous disputez avec vos voisins, vous les empêchez de dormir, ou vous détruisez leurs biens).
- Vous avez rendu l'appartement invivable ou impropre.
- Vous avez changé les serrures de vos portes et avez refusé de donner le double des clés à votre propriétaire. ([En savoir plus sur cette règle](#)).
- Vous avez sept jours ou plus de retard dans le paiement du loyer.

Si le motif est que vous n'avez pas payé votre loyer (et que vous êtes un locataire à volonté), l'avis **doit comporter** ces deux phrases :

« Si vous payez le montant du loyer dû à la date de cet avis avant son expiration, alors cet avis en ce qui concerne l'arriéré de loyer est nul. »

« Après l'expiration de cet avis, si vous payez tous les arriérés de loyer, tous les loyers dus à la date de paiement et tous les frais de dépôt et de signification effectivement payés par le propriétaire avant la délivrance de l'acte de possession à la fin de la procédure d'expulsion, alors votre location sera rétablie. »

Cela signifie que si vous êtes un locataire à volonté, vous pouvez empêcher l'expulsion en payant le loyer que vous devez. Après sept jours, si vous ne payez pas ce que vous devez avant la date de votre prochain paiement, vous devez payer les deux mois de loyer pour arrêter l'expulsion. Vous pouvez toujours arrêter l'expulsion en payant tout le loyer dû même après que le propriétaire vous a traîné en justice pour obtenir une ordonnance d'expulsion. Mais pour arrêter l'expulsion, vous devez alors payer tout le loyer dû **et les** frais de justice du propriétaire. Ces frais sont :

- le coût de la signification des documents judiciaires
- les frais de dépôt au tribunal

Votre dernière chance d'arrêter l'expulsion est juste avant que le tribunal ne délivre le « bref de mise en possession ». Votre propriétaire peut obtenir ce « bref » **sept jours** après avoir reçu l'ordonnance du tribunal.

Le propriétaire, ou son agent, doit-il me remettre « l'avis de d'expulsion » en personne ?

Oui. Dans le cas d'une location à volonté, le propriétaire, ou son agent, doit remettre l'avis de sept ou 30 jours au locataire en personne. Il n'est pas nécessaire que l'avis soit signifié par un shérif.

Exception : Le propriétaire, ou son agent, se doit de fournir trois efforts de bonne foi pour vous remettre l'avis en main propre. S'il ne peut toujours pas vous trouver après trois tentatives, il peut vous envoyer l'avis par la poste et en laisser une copie à votre domicile.

Que se passe-t-il si je loue mon logement à mon employeur ?

Si votre propriétaire est également votre employeur, il peut être en mesure d'aller au tribunal pour vous expulser sans vous donner d'abord un avis d'expulsion écrit. Obtenez des conseils juridiques. Votre propriétaire doit tout de même s'adresser au tribunal avant de vous expulser.

Que se passe-t-il si je ne déménage pas après avoir reçu un avis d'expulsion ?

Votre propriétaire doit aller au tribunal pour vous expulser ! Si vous ne déménagez pas à la fin de la période de préavis, votre propriétaire peut vous faire signifier des documents judiciaires. L'action en justice s'appelle « Prise de possession et détention par la force ». (Cela **ne** signifie **pas** que le propriétaire peut entrer chez vous de force ou saisir vos biens). Les documents indiquent que votre propriétaire essaie de vous faire expulser. Ils demandent

au tribunal de tenir une audience pour décider si vous pouvez être expulsé. Si vous voulez vous opposer à l'expulsion, vous avez le droit d'être entendu par le tribunal. **Un propriétaire ne peut pas vous forcer à partir sans une ordonnance du tribunal.**

Voici ce qui va se passer :

Recevoir une citation à comparaître et une plainte

- Un shérif adjoint vous remettra des documents judiciaires : une assignation et une plainte.
- Le propriétaire peut vous faire signifier ces documents à tout moment après la fin de la période de préavis.
- L'assignation vous indiquera la date, l'heure et le lieu de l'audience.
- Vous devez obtenir les documents au moins 14 jours avant l'audience.
- L'agent se doit de fournir un effort de bonne foi pour remettre les documents en main propre au moins 3 fois sur 3 jours différents. Sinon, le propriétaire peut vous envoyer l'avis par la poste et en laisser une copie à votre résidence à un endroit où vous êtes susceptible de la trouver (par exemple en l'affichant sur votre porte). Le propriétaire doit ensuite déposer un affidavit auprès du tribunal, attestant des mesures qu'il a prises pour vous aviser.
- Si vous n'avez pas la possibilité de faire appel à un avocat, [lisez notre article « Que puis-je faire si mon propriétaire essaie de m'expulser » pour en savoir plus sur](#) ce que vous devez faire.
- **Demandez immédiatement un conseil juridique.**

Audience du tribunal d'expulsion

- Si vous ne parvenez pas à un accord avec votre propriétaire, vous pouvez obtenir une audience. Apprenez-en davantage sur la façon de vous préparer à une audience au tribunal.
- Lors de l'audience, le propriétaire dira au juge quel avis il vous a donné et pourquoi il veut vous expulser. Vous aurez ensuite la possibilité d'expliquer pourquoi vous ne devriez pas être expulsé. Vous trouverez dans la section suivante des informations sur les moyens de défense les plus couramment utilisés contre l'expulsion dans l'état du Maine.
- **Soyez à l'heure pour votre audience.**
- Si vous vous rendez à l'audience sans avocat, demandez un **enregistrement de l'audience**. Envoyez une lettre au tribunal à l'avance. Votre demande doit être faite au moins 24 heures à l'avance. Puis demandez à nouveau un enregistrement lorsque vous vous présenterez au tribunal.
- Le juge peut vous dire que vous devez aller en « médiation » avant d'obtenir une audience. Si vous ne parvenez pas à un accord au cours de la médiation, vous passerez alors à une audience formelle. N'acceptez rien que vous ne compreniez pas ou que vous ne puissiez pas payer.

Défenses d'expulsion courantes dans le Maine

Défense contre un avis inapproprié

Votre propriétaire doit respecter toutes les règles de notification. (La plupart des règles relatives aux avis sont [expliquées ci-dessus](#).) Si vous pensez que votre avis d'expulsion n'a pas respecté toutes les règles, expliquez-le au juge. Si ce dernier estime que votre propriétaire n'a pas respecté toutes les règles relatives aux avis, le propriétaire perd et doit recommencer le processus d'expulsion.

Défense des logements insalubres ou inadaptés

Si votre propriétaire tente de vous expulser parce que vous avez un retard de paiement de votre loyer, vous pouvez être en mesure d'arrêter l'expulsion si vous n'avez pas payé en raison de problèmes graves dans votre maison que le propriétaire a refusé de réparer. C'est ce qu'on appelle une « défense de garantie d'habitabilité », car le propriétaire n'a pas tenu sa promesse de vous louer un logement sûr. (Voir [Droits des locataires du Maine : Logement insalubres ou inadaptés](#).)

Si le juge estime que le propriétaire n'a pas réglé les problèmes graves dont vous lui avez fait part, vous pouvez alors demander au tribunal :

- De vous laisser sortir de votre logement,

OU

- De vous permettre de rester et de payer une somme moins élevée jusqu'à ce que le propriétaire rende votre logement sûr. Si vous restez, le juge décidera également du montant de l'arriéré de loyer que vous devrez payer, au taux inférieur.

Défense contre les représailles

Au cours des six derniers mois, si vous :

- vous êtes plaint auprès des autorités de la ville ou de la commune de violations de code
- avez demandé par écrit à votre propriétaire d'effectuer les réparations nécessaires
- avez déposé une plainte pour logement équitable (discrimination) auprès du gouvernement,
- êtes victime de violence domestique, d'agression sexuelle, d'harcèlement ([en savoir plus](#)) ou
- avez créé ou rejoint un syndicat de locataires,

Vous pourriez avoir une défense de représailles. Votre propriétaire ne devrait pas être autorisé à vous expulser à moins qu'il ne présente une raison différente pour laquelle il doit vous expulser. Si vous ne parvenez pas à un accord avec votre propriétaire, vous devriez dire

au juge que vous avez une défense de représailles si vous avez fait l'une des choses ci-dessus au cours des six derniers mois.

Attention : Si le propriétaire convainc le juge qu'il essaie de vous expulser pour une autre bonne raison (comme le fait de causer une "nuisance"), vous pouvez quand même être expulsé. De plus, la loi n'autorise pas cette défense quand l'expulsion est fondée sur le non-paiement du loyer ou sur le fait d'avoir causé des dommages importants aux locaux, **à moins que** vous n'ayez essayé de recourir à la procédure de « [réparation et de déduction](#) » en raison des mauvaises conditions de vie. [Des règles différentes s'appliquent pour protéger les victimes de violence domestique, d'agression sexuelle ou de harcèlement.](#)

Vous avez également le droit de **ne pas** payer une augmentation de loyer illégale et de **ne pas** payer les services publics communs. (Voir les articles [Droits des locataires du Maine : Paiement du loyer](#) et [Droits des locataires du Maine : Frais de chauffage et de service public pour les parties communes.](#))

Si votre propriétaire tente de vous expulser pour l'une de ces raisons, expliquez-le au juge. Ces moyens de défense **peuvent** empêcher l'expulsion.

Défense contre la discrimination

Vous ne devriez pas être expulsé à cause de votre :

- race
- couleur
- sexe
- orientation sexuelle
- handicap physique ou mental
- religion
- ascendance ou origine
- obtention d'une aide publique,
- obtention (ou tentative d'obtention) d'une ordonnance de protection contre quelqu'un d'autre, ou
- statut de mère célibataire, enceinte ou ayant des enfants

[En savoir plus sur la discrimination.](#)

Remarque : si vous ou un membre de votre famille avez un handicap, la plupart des propriétaires doivent prévoir des « aménagements raisonnables » pour vous aider à rester dans votre logement. Vous pouvez demander cette aide même après avoir reçu un avis d'expulsion. Un tribunal ne devrait pas autoriser votre propriétaire à vous expulser si ce dernier n'a pas essayé de prévoir des « aménagements raisonnables ». Essayez de faire appel à un avocat pour votre défense. [Pour en savoir plus, consultez notre article sur les protections en matière de logement pour les personnes handicapées et leurs familles.](#)

Attention : Votre propriétaire peut avoir plus d'une raison pour essayer de vous expulser. Même si vous avez une bonne défense pour l'une des raisons, le juge peut quand même autoriser l'expulsion si le propriétaire a une autre bonne raison pour laquelle il veut que vous déménagiez.

Le tribunal m'accordera-t-il un délai supplémentaire pour déménager ?

La plupart des juges ne pensent pas que la loi leur donne le pouvoir d'accorder un délai supplémentaire, lorsque vous n'avez pas de défense juridique. Vous pouvez essayer de négocier avec le propriétaire ou son avocat pour obtenir un délai supplémentaire. Ou, si vous avez la possibilité de parler à un médiateur du tribunal, vous pouvez essayer d'obtenir un accord pour un délai supplémentaire par médiation. Mais à moins que vous ne parveniez à un accord, le tribunal ne retardera probablement pas l'expulsion.

Puis-je être expulsé pendant l'hiver ou si j'ai des enfants ?

Oui. La loi du Maine autorise votre propriétaire de vous expulser à tout moment de l'année et même si vous avez des enfants. Cependant, vous ne pouvez être expulsé car vous avez des enfants. [En savoir plus sur la discrimination illégale.](#)

Remarque : si vous êtes expulsé, vos enfants ont toujours le droit d'être scolarisés. Lisez les informations de « KIDS LEGAL » sur : Le [droit des élèves sans abri d'aller à l'école.](#)

Que se passe-t-il si je ne me rends pas à l'audience d'expulsion au tribunal ?

Si vous ne vous présentez pas à l'audience et que votre propriétaire le fait, vous perdrez. Le juge prononcera très certainement un « jugement par défaut » contre vous. Le propriétaire peut alors retourner au tribunal sept jours plus tard et obtenir un « bref de mise en possession ».

Si vous devez de l'argent au propriétaire pour le loyer ou les dommages, il ne peut pas obtenir une ordonnance du tribunal à cet effet lors de l'audience d'expulsion. Il peut uniquement demander une ordonnance d'expulsion. Votre propriétaire peut vous poursuivre plus tard, s'il le souhaite, pour toute somme que vous lui devez.

Que se passe-t-il si je vais au tribunal et que je perds ?

Si le tribunal se prononce contre vous et que vous ne faites pas appel, votre propriétaire peut obtenir un « bref de mise en possession » du tribunal sept jours plus tard.

Qu'est-ce qu'un « Bref de mise en possession » ?

Ce document provient de la Cour et donne au propriétaire le droit de récupérer sa propriété auprès de vous. Votre propriétaire peut demander à un shérif adjoint ou à un agent de police

de vous remettre une copie du « bref ». Vous devez quitter votre appartement dans les 48 heures suivant la réception du bref. Sinon, vous serez considéré comme un intrus. Le propriétaire a alors, et seulement à ce moment-là, le droit de demander à la police de vous expulser par la force (et de placer vos affaires dans un entrepôt à vos frais).

Puis-je faire appel de mon affaire ?

Oui. Vous pouvez faire appel de votre affaire si vous estimez que la décision du tribunal est erronée.

Il existe un délai d'appel. Tout appel doit être déposé avant la délivrance du « bref » (voir ci-dessus). Par précaution, déposez l'appel auprès du tribunal de district dans les **6 jours** suivant la date à laquelle le juge a signé l'ordonnance contre vous. (Le délai maximal est de 30 jours à compter du jugement, si un « bref » n'a pas été délivrée plus tôt).

En appel, vous pouvez obtenir un nouveau procès avec un jury. Pour obtenir un procès avec un jury, vous devez prouver à la Cour que vous et votre propriétaire êtes en désaccord sur les **faits** de l'affaire. Si vous n'êtes en désaccord que sur la signification de la **loi**, la cour d'appel se contentera d'examiner le dossier de votre première audience pour voir si le juge a commis des erreurs de droit en statuant sur l'affaire.

Préparez-vous à payer le loyer au propriétaire ou sur un compte séquestre du tribunal pendant que votre appel est en cours.

Si vous voulez faire appel, surtout si vous demandez un procès avec jury, essayez de prendre un avocat. Ce serait difficile à faire tout seul. Le tribunal [fournit un formulaire d'appel ici](#), mais remplir et déposer le formulaire n'est que la première étape de la procédure d'appel.