

LOCATAIRES PRIVÉS : COMPRENDRE VOS DROITS

Applicable en

Angleterre

Juin 2026

Votre propriétaire souhaite mettre fin à votre location

Depuis le 1^{er} mai 2026, votre propriétaire ou son agent de location ne peut plus vous demander de quitter votre logement sans vous notifier un préavis formel fondé sur un motif valable, conformément à la procédure prévue à l'article 8, préavis appelé ici « **Section 8 notice** ».

La procédure d'expulsion sans motif prévue à l'article 21 (« **Section 21** ») a été **supprimée** en Angleterre. Par ailleurs, les locations à durée déterminée ne sont plus autorisées. Si vous ne souhaitez pas quitter le logement et qu'aucun préavis ne vous a été valablement notifié, votre location se poursuit.

Voici la liste des raisons de préavis légalement recevables au titre du préavis « **Section 8 notice** » :

- le propriétaire souhaite vendre le logement, y emménager lui-même ou y loger un membre de sa famille proche ;
- vous avez des impayés de loyer ;
- vous avez adopté un comportement antisocial.

Il existe deux catégories de motifs :

Les motifs obligatoires : si votre propriétaire parvient à les établir, le tribunal rendra une ordonnance de mise en possession (« possession order ») afin d'engager la procédure d'expulsion dès la fin du délai de préavis qui vous a été signifié.

Les motifs discrétionnaires : le tribunal appréciera si le motif invoqué justifie l'expulsion. S'il le juge légitime et sérieux, il pourra rendre une ordonnance de mise en possession.

Reportez-vous au tableau ci-dessous pour obtenir plus d'informations sur les motifs d'expulsion les plus courants.

Un préavis « Section 8 notice » peut être rendu nul si votre propriétaire n'a pas placé votre dépôt de garantie dans un dispositif de protection conforme. Pour en savoir plus à ce sujet, cliquez ici :

<https://www.generationrent.org/rights/my-landlord-hasnt-protected-my-deposit/>

Audience du tribunal pour mise en possession

Si votre propriétaire engage une procédure pour vous expulser, une audience de mise en possession (« possession hearing ») sera organisée. Vous le saurez car vous recevrez des documents du tribunal, notamment :

- des copies des formulaires de demande d'expulsion (« claim for possession ») ;
- un formulaire de contestation (« defence form ») ;

- votre convocation à l'audience.

Le formulaire de contestation vous permet d'expliquer les raisons de vos impayés de loyer et de signaler tout élément avec lequel vous êtes en désaccord dans la demande d'expulsion de votre propriétaire. Il est possible que vous ayez une demande reconventionnelle contre votre propriétaire s'il n'a pas procédé aux réparations nécessaires dans le logement, s'il n'a pas protégé votre dépôt de garantie ou s'il vous

Raison d'expulsion	Motif	Préavis	Conditions supplémentaires
Le propriétaire veut emménager lui-même dans le logement, y loger un membre de sa famille, ou le vendre	1, 1A	4 mois	Motif obligatoire. Votre propriétaire ne peut pas invoquer ces motifs pendant les 12 premiers mois de votre location.
Le prêteur hypothécaire veut reprendre possession du logement, ou le propriétaire procède à d'importants travaux de réaménagement du logement	2, 6	4 mois	Motif obligatoire
Vous êtes étudiant à temps plein et habitez dans un logement en colocation avec plus de 2 étudiants. Votre propriétaire peut invoquer ce motif si le logement est nécessaire pour un nouveau groupe d'étudiants au début de la nouvelle année universitaire	4A	4 mois	Motif obligatoire. Ce motif ne peut être invoqué que si l'intention du propriétaire de l'invoquer est prévue dans le contrat de bail et que la location a été convenue moins de six mois avant le début du bail. En savoir plus
Si votre propriétaire a fait l'objet d'une enquête pour infraction à la loi	6B	4 mois	Motif obligatoire. Le tribunal peut ordonner à votre propriétaire de vous verser une indemnisation.
Vous avez adopté un comportement antisocial ou criminel	7A, 14	Le propriétaire peut saisir le tribunal immédiatement	Motif obligatoire, si le locataire a été condamné ou a enfreint une ordonnance pertinente ; sinon, motif discrétionnaire
La loi sur l'immigration vous interdit de louer	7B	2 semaines	Motif obligatoire
Vous avez des impayés de loyer ou payez constamment votre loyer en retard	8, 10, 11	4 semaines	Motif obligatoire si plus de trois mois d'impayés à la date de l'audience ; sinon, motif discrétionnaire, à l'appréciation du juge. Protection particulière des locataires dont les retards de paiement sont dus au versement tardif de l'allocation Universal Credit.
Infraction au contrat de bail, détérioration du logement ou du mobilier, violences domestiques, participation à une émeute ou fausse déclaration pour obtenir la location	12, 13, 14A, 14ZA, 15, 17	2 semaines	Motif discrétionnaire

a harcelé. Dans ce cas, le montant des dommages-intérêts que votre propriétaire pourrait être tenu de vous verser peut venir compenser les sommes que vous lui devez.

Le juge rejettera la demande du propriétaire s'il n'existe pas de motif valable d'expulsion. Cela peut notamment être le cas :

- si votre propriétaire n'a pas respecté la procédure applicable ;
- si votre propriétaire ou ses représentants ne se présente pas à l'audience ;
- si vous avez régularisé tous vos impayés de loyer.

Si le juge rejette la demande, vous pouvez rester dans votre logement. Si le propriétaire veut vous expulser, il devra reprendre la procédure judiciaire depuis le début.

Le juge peut également décider de reporter l'affaire, à condition que vous continuiez à payer votre loyer et à verser chaque mois une somme convenue pour apurer vos impayés. Selon le type d'ordonnance rendue, si vous n'en respectez pas les conditions, vous pourriez faire l'objet d'une expulsion, ou votre propriétaire devra déposer une nouvelle demande auprès du tribunal.

Mise à exécution d'une expulsion

Si le tribunal vous condamne à quitter le logement en rendant une ordonnance de mise en possession (« possession order »), vous disposerez d'un nouveau délai pour déménager avant que votre propriétaire ne demande aux huissiers de procéder à l'expulsion. Ils doivent vous donner un préavis de 2 semaines avant la date d'expulsion.

Expulsions illégales

Tout propriétaire qui n'a pas demandé au tribunal de désigner un huissier pour mettre l'expulsion à exécution et qui tente de vous contraindre à partir ou de changer les serrures commet une infraction pénale.

Certains propriétaires essaient de pousser les locataires à partir en les intimidant ou en coupant l'eau, le gaz ou l'électricité. Il s'agit alors de harcèlement, qui constitue également une infraction pénale.

Votre autorité locale ou les services de la police peuvent vous accompagner et intervenir pour prévenir le harcèlement et les expulsions illégales. En savoir plus sur <https://ch1889.org/safer-renting>

Les informations contenues dans cette fiche sont exactes à la date de publication. Pour obtenir de l'aide, consultez www.generationrent.org/find_expert_advice

Vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier d'une assistance juridique gratuite et d'une représentation en justice si vous risquez de perdre votre logement. Pour le savoir, cliquez ici : <https://www.gov.uk/government/publications/housing-loss-prevention-advice-service-hlpas>