

Eviction Process Overview

1. Eviction Notice

You may receive an eviction notice telling you when your landlord wants you to move out. You do not have to move out by that date. Your landlord must take you to court in order to evict you.

2. Court Complaint

If you do not move out, the landlord must file an Eviction Complaint against you in Municipal Court. The Complaint should state the reason your landlord is evicting you and the date/time of the court hearing. The Complaint should be sent to you by mail, attached to your door or hand delivered.

3. Hearing

Eviction hearings are in Municipal Court at **1339 Chestnut St, 6th Floor**. You must arrive on time to court, or you will likely lose. At the hearing you can sign an agreement or speak to the judge.

4. Appeal

If you lose at the hearing, you will have 10 calendar days to file an appeal in the Court of Common Pleas, City Hall, Room 296. The appeal stops an eviction from taking place until the court rules on the case, as long as you pay ongoing rent to the court.

5. Eviction

If you lose in court and do not appeal or break your agreement, your landlord can legally evict you. Your landlord must file eviction papers with the court (writ of possession and alias writ of possession). The landlord tenant officer can change your locks 21 days after the judgment.



Philadelphia Landlord/Tenant
Legal Help Center



For more information:
267-443-2500
www.phillytenant.org

Jan 2018

Resumen del Proceso de Desalojamiento

1. Aviso de Desalojo

Usted puede recibir un aviso de desalojo diciéndole cuándo su propietario quiere que usted se mude. No tiene que mudarse a esa fecha. Su propietario debe llevarlo a la corte para desalojarlo.

2. Queja en la corte

Si no se muda, el propietario debe presentar una Queja de Desalojamiento contra usted en la Corte Municipal. La Queja debe indicar la razón por la cual su propietario lo está desalojando y la fecha / hora de la audiencia. La queja debe ser enviada a usted por correo, adjunta a su puerta o entregada a mano.

3. Audiencia

Las audiencias de desalojo están en la Corte Municipal en 1339 Chestnut St, 6th Floor. Debe llegar a tiempo a la corte, o es probable que pierda. En la audiencia puede firmar un acuerdo o ir frente a un juez.

4. Apelación

Si pierde en la audiencia, tendrá 10 días de calendario para presentar una apelación en la Corte de Peticiones Comunes, City Hall, Sala 296. La apelación detiene el desalojo hasta que la corte llegue a una decisión sobre el caso. Debe pagar su renta mensual a la corte.

5. Desalojo

Si pierde en la corte y no pone una apelación o si rompe su acuerdo, su propietario puede desalojarlo legalmente. Su propietario debe presentar los documentos de desalojamiento ante la corte (escritura de posesión y escritura de posesión alias). El oficial de la corte puede cambiar las cerraduras 21 días después del juicio.



Philadelphia Landlord/Tenant
Legal Help Center



For more information:
267-443-2500
www.phillytenant.org

Jan 2018