

Décisions, Ordonnances et Expulsions - Renseignements à l'intention des bailleurs

Cette fiche d'informations décrit les décisions et le processus d'expulsion devant la Cour des litiges bailleurs-locataires (« *Landlord and Tenant Court* »). Elle s'adresse aux bailleurs. Si vous êtes locataire, veuillez consulter la fiche d'informations intitulée « Décisions, Ordonnances et Suspension des expulsions : Renseignements à l'intention des locataires. » Au bas de cette fiche d'informations figurent des renseignements sur l'assistance juridique disponible.

Qu'est-ce qu'une « décision d'expulsion » ?

Une « décision d'expulsion » signifie que vous avez obtenu gain de cause à l'encontre du locataire et que vous pouvez déposer les documents permettant d'engager le processus d'expulsion, qui doit être supervisé par l'Agence des U.S. Marshals (« *U.S. Marshals Service* »).

Comment obtenir une décision d'expulsion à l'encontre de mon locataire auprès de la Cour des litiges bailleurs-locataires ?

Pour obtenir une décision d'expulsion, vous devez poursuivre votre locataire en justice en déposant une « Plainte pour expulsion » (« *Complaint for Possession of Real Estate* ») auprès du Greffe de la Chambre des litiges bailleurs-locataires (« *Landlord and Tenant Clerk's Office* »). Si vous obtenez gain de cause, vous obtiendrez une décision d'expulsion. Vous pouvez obtenir des instructions précises sur le dépôt d'une plainte auprès du Greffe de la Chambre des litiges bailleurs-locataires, salle 110, ou en vous rendant au Centre de ressources des locataires et bailleurs (« *Landlord Tenant Resource Center* »), salle 208.

Vous pouvez obtenir gain de cause lors d'une audience à laquelle le locataire et vous-même êtes présents, par exemple lors de l'audience initiale ou du premier procès, si le juge vous donne raison. Vous pouvez également obtenir gain de cause par « contumace » et obtenir une « décision par contumace » si votre locataire ne se présente pas à l'audience.

J'ai obtenu une décision d'expulsion. Que dois-je faire ?

Si vous avez obtenu une décision d'expulsion et que votre locataire n'a toujours pas quitté le logement, vous devrez demander au greffier d'approuver une « ordonnance de restitution ». Une ordonnance de restitution demande à l'Agence des U.S. Marshals d'organiser l'expulsion de votre locataire. Les expulsions prévues par la loi doivent être supervisées par l'Agence des U.S. Marshals (« *U.S. Marshals Service* »).

Après le dépôt de l'ordonnance, l'Agence des U.S. Marshals fixera une date d'expulsion. Vous pouvez contacter l'Agence des U.S. Marshals au 202-616-8633. L'Agence des U.S. Marshals informera le locataire de la date de l'expulsion, mais vous êtes également tenu(e) d'envoyer à ce dernier un avis de la date prévue de l'expulsion au moins 21 jours à l'avance. Cet avis doit être envoyé par le service postal des Etats-Unis et par au moins un mode de communication électronique, et également être affiché sur la porte du logement. Cet avis doit remplir plusieurs conditions particulières. Vous pouvez obtenir de plus amples renseignements à ce sujet au Centre de ressources des locataires et bailleurs, salle 208.

Si j'obtiens l'approbation d'une ordonnance de restitution, quel est le délai d'attente avant que l'expulsion soit planifiée ?

L'Agence des U.S. Marshals programme l'expulsion et la supervise. Il est impossible de connaître de manière exacte le temps que cela prendra. Une fois qu'une décision d'expulsion est prononcée, vous devez attendre 2 jours après son prononcé pour déposer l'ordonnance. L'ordonnance prendra effet 3 jours après son dépôt, ce qui signifie que l'expulsion pourra être programmée au plus tôt 3 jours après son dépôt. Les ordonnances sont valables pendant 75 jours, l'expulsion peut donc être planifiée à tout moment au cours de cette période.

Une fois qu'une décision est prononcée, le locataire peut-il annuler l'expulsion en me payant la totalité de ce qu'il me doit ?

Si la seule raison pour laquelle vous avez poursuivi le locataire en justice est qu'il vous est redevable d'un ou de plusieurs loyers, le locataire peut généralement annuler l'expulsion en vous payant la totalité de ce qu'il vous doit. Sont inclus la totalité du loyer et les frais de justice. Il est à noter que les pénalités de retard ne peuvent pas faire partie du paiement nécessaire pour éviter l'expulsion. Si une ordonnance de restitution a été déposée, le locataire est également tenu d'en

payer les frais. Le locataire doit payer tout nouveau loyer dont il est redevable depuis le début de la procédure. L'absence de cette somme dans la plainte initiale a peu d'importance.

Si vous avez obtenu un jugement sans possibilité de réintégrer le logement, le locataire ne peut généralement pas annuler l'expulsion en vous versant la somme dont il est redevable. Ces jugements peuvent être prononcés sur la base d'un accord écrit dans lequel le locataire a consenti : 1) à une « décision d'expulsion sans possibilité de réintégrer le logement », 2) à « renoncer au droit de réintégration dans le logement », ou 3) à quitter les lieux. Si votre action contre le locataire ne porte pas sur le non-paiement du loyer, le locataire ne peut généralement pas annuler l'expulsion en vous réglant la totalité de ce qu'il vous doit. Par exemple, si vous avez intenté une procédure contre votre locataire car il avait un chien alors que le bail l'interdit, le locataire ne pourra pas empêcher l'expulsion en payant la totalité du loyer.

En cas de doute concernant la nature du jugement que vous avez obtenu (s'il s'accompagne d'une possibilité de réintégrer le logement ou non), il est préférable de consulter un avocat.

Que se passe-t-il si mon locataire tente d'obtenir un sursis de l'ordonnance de restitution ?

Un sursis met un jugement en suspens. Votre locataire ne peut pas être expulsé pendant la durée du sursis. Pour obtenir un sursis, votre locataire doit généralement déposer une « Demande à sursoir l'exécution d'une ordonnance de restitution ».

En règle générale, la Demande de sursis indique les raisons pour lesquelles votre locataire pense que l'expulsion doit être suspendue, par exemple :

- Le locataire dépose une Requête en annulation d'une décision par contumace ;
- Le locataire dépose une Requête en réexamen ou fait Appel ;
- Le locataire vous a versé l'intégralité de la somme dont il est redevable dans le cadre d'une procédure portant sur des loyers impayés ;
- Vous n'avez pas notifié en bonne et due forme au locataire la date prévue de l'expulsion au moins 21 jours à l'avance ;
- Le locataire vous paiera l'intégralité de la somme dont il est redevable ou quelqu'un d'autre s'en chargera pour lui ; ou
- Vous avez consenti à ne pas expulser le locataire.

Le Greffe ou l'avocat du locataire essaiera de vous contacter, le plus souvent par téléphone, lorsque le locataire déposera une Demande de sursis. Il se peut que le juge entende le locataire sur les raisons pour lesquelles le sursis doit être accordé sans que vous ne soyez présent. Si tel est le cas, le juge prévoira une nouvelle audience afin que vous puissiez expliquer à la Cour les raisons pour lesquelles vous estimez que le locataire ne doit pas obtenir de sursis.

Que se passe-t-il le jour de l'expulsion ?

L'Agence des U.S. Marshals arrivera sur les lieux et supervisera le remplacement des serrures du logement. Vous devez prendre vos dispositions pour qu'un serrurier soit présent afin qu'il change les serrures. Si le locataire a laissé des effets personnels sur place, vous devez les y laisser pendant au moins sept jours, hors dimanches et jours fériés. Au cours de cette période, vous devez donner au locataire l'accès au logement pendant au moins 16 heures sur une période de deux jours, entre 8 h et 18 h. Si le locataire demande à avoir accès au logement un samedi, vous devez prendre les dispositions nécessaires pour qu'il soit accessible à ce moment-là. La loi exige que vous envoyiez un avis au locataire au moment de l'expulsion pour l'informer de ses droits. Vous pouvez obtenir de plus amples renseignements concernant cet avis au Centre de ressources des locataires et bailleurs, salle 208.

A l'issue du délai de sept jours (hors dimanches et jours fériés), tout bien laissé dans le logement sera considéré abandonné par le locataire. Vous pouvez disposer de ces biens, mais vous n'avez pas le droit de vous en débarrasser dans un lieu public, par exemple dans la rue.

Qu'est-ce qu'un « jugement d'exécution de paiement » ?

Un jugement d'exécution de paiement est une décision de justice condamnant le locataire à verser une somme d'argent au bailleur. Un locataire peut également obtenir un jugement d'exécution de paiement à l'encontre d'un bailleur si le locataire obtient gain de cause dans le cadre d'une demande reconventionnelle pour récupérer les loyers qu'il a déjà payés. En Cour des litiges bailleurs-locataires, les jugements d'exécution de paiement peuvent uniquement porter sur des loyers impayés et des frais de justice. La partie qui obtient gain de cause peut recouvrer l'argent auprès de l'autre partie en exigeant que les sommes correspondantes soient prélevées de ses chèques de paie ou sur ses comptes bancaires pour payer la procédure. La personne qui obtient gain de cause peut également enregistrer un privilège sur un bien immobilier appartenant à l'autre partie.

Que se passe-t-il si le locataire n'est pas en mesure de régler les sommes prévues par le jugement d'exécution de paiement ?

Dans certains cas, le revenu d'une personne est si faible que la loi interdit que l'argent soit prélevé dans le but de régler une procédure. Dans d'autres cas, la source de revenu d'une personne est protégée par la loi. Par exemple, si certains types de régimes de retraite ou de prestations sociales, comme la TANF (aide sociale) ou le Revenu supplémentaire de sécurité (SSI) constituent l'unique source de revenu d'une personne, l'argent provenant de ces prestations ne peut pas être prélevé sur son compte bancaire afin de régler les sommes dues au titre du jugement d'exécution de paiement. Le jugement n'est pas annulé, mais la personne contre qui il s'applique a le droit légal de conserver son argent pour les produits de première nécessité.

Vous pouvez obtenir une liste exhaustive des types de revenus protégés auprès du Centre de ressources des locataires et bailleurs. Si un jugement d'exécution de paiement est prononcé à votre encontre, vous devez agir rapidement pour protéger votre revenu. Si votre revenu doit être protégé, vous pouvez déposer une requête auprès de la Cour afin d'éviter toute saisie sur salaire ou sur vos comptes bancaires.

Je n'ai pas les moyens de régler les frais de dépôt. Que puis-je faire ?

Si le paiement des frais de dépôt auprès de la Cour vous pose des difficultés, il vous est possible de déposer une « Demande d'exonération du paiement anticipé des frais ou des droits et honoraires » (« *Application to Proceed Without Prepayment of Costs or Fees* »). Vous comparaitrez par-devant un juge qui statuera sur votre demande. Si la demande est accordée, vous pourrez déposer des documents auprès de la Cour sans devoir payer les frais de dépôt.