

## Questions fréquemment posées : Expulsion d'hôtes, de compagnons de chambres, de membres de la famille et d'autres occupants non souhaités de votre domicile

Questions fréquemment posées sur l'expulsion de personnes n'étant pas locataires de votre domicile. Sont inclus les compagnons de chambre et les membres de la famille non souhaités, mais PAS les locataires et les sous-locataires.

### Renseignements

Téléchargez le [Dossier d'initiative personnelle pour l'expulsion de personnes non souhaitées](#) afin d'obtenir les formulaires et les instructions de dépôt.

Si la personne que vous souhaitez expulser est votre locataire, il convient de consulter les [Questions fréquemment posées pour les bailleurs](#). Si la personne que vous souhaitez expulser n'est pas locataire, ou si vous n'êtes pas certain(e) de son statut, veuillez continuer à lire les présentes questions fréquemment posées. Dans cette fiche, les non-locataires sont dénommés « hôtes ».

Si vous devez consulter un avocat au sujet de l'expulsion d'un occupant non souhaité, il vous est possible de contacter les organismes suivants :

- [Le Centre de ressources des locataires et bailleurs](#) (« *Landlord Tenant Resource Center* »)
- [Le Centre de conseil et de recommandation bénévole du Barreau de Washington](#) (« *D.C. Bar Pro Bono Program Advice & Referral Clinic* »)

### Qu'entend-on par locataire ?

En règle générale, une personne qui a payé un loyer ou qui a convenu de payer un loyer pour résider dans un lieu donné est un locataire.

- Tel est le cas même si la personne n'utilise qu'une partie d'une maison ou d'un appartement, par exemple lorsqu'elle dort sur votre canapé.
- Le loyer se concrétise généralement par une somme d'argent. Une personne peut aussi « payer » un loyer en travaillant pour la personne à laquelle elle loue le logement ou en lui donnant une contrepartie non numéraire.

Une personne qui ne vous a jamais versé d'argent, n'a jamais travaillé pour vous ou ne vous a jamais donné de contrepartie de valeur ET qui n'a jamais convenu de régler un loyer par l'un ou l'autre de ces moyens ne sera probablement pas considérée comme un locataire. Toutefois, une personne qui a accepté de payer, de travailler ou de vous donner une contrepartie de valeur pour

vivre chez vous peut être considérée comme un locataire même si elle n'a jamais rien fait pour respecter un tel accord.

- Par exemple, une personne qui a promis de vous payer 500 \$ par mois pour dormir dans votre chambre d'amis peut être locataire même si elle n'a jamais payé un seul dollar de loyer depuis son arrivée.

## Je loue un logement qui appartient à une autre personne. Comment puis-je être bailleur ?

Une personne peut devenir bailleur sans être propriétaire du bien immobilier.

- L'exemple le plus courant est celui d'un locataire qui sous-loue son logement.
- Le locataire qui loue le bien d'un propriétaire est un bailleur et la personne qui sous-loue est un locataire.

## Est-il possible d'être locataire en l'absence d'un bail écrit ?

Oui. Il n'est pas nécessaire qu'un accord de location soit passé sous forme écrite.

- Une personne peut devenir locataire au titre d'un accord verbal.
- Une personne peut devenir locataire du fait de ses agissements et des réactions de l'autre personne. Par exemple, le fait qu'une personne donne régulièrement de l'argent au propriétaire et que ce dernier l'accepte peut suffire à créer une relation bailleur-locataire.

## Qu'en est-il si nous avons un accord écrit qui stipule que la personne qui habite chez moi N'EST PAS locataire ?

Ce type d'accord peut être utile. Cependant, si la personne paie un loyer, elle peut tout de même être considérée comme un locataire, quel que soit les stipulations de l'accord.

- Vous ne pouvez pas faire d'un locataire un hôte en changeant simplement la désignation de cette personne dans l'accord.
- Si la question venait à être portée devant les tribunaux, le tribunal se pencherait sur les faits s'étant réellement produits, et non uniquement sur la désignation de la personne concernée dans l'accord.

## Que faire si un accord écrit est en vigueur stipulant qu'une personne n'est locataire que pour une période déterminée et que cette période est à présent écoulée ?

Si vous avez conclu un accord écrit au titre duquel une personne est locataire pour une période déterminée, il vous faudra probablement vous conformer aux procédures d'expulsion des locataires. Tel est le cas même si la période prévue dans l'accord est révolue.

## Les employés de maison sont-ils locataires ?

Les employés qui obtiennent de leur employeur un logement pris en compte dans leur salaire ne sont généralement pas des locataires.

- L'exemple le plus courant est celui des aides-soignants résidents.
- La qualité de locataire d'un employé dépend de l'accord spécifique conclu entre l'employé et l'employeur.
- Il est possible qu'une personne soit à la fois un employé et un locataire.

## Des « droits de squatteur » sont-ils accordés aux personnes vivant durant une période prolongée dans un logement ?

Une personne ne devient pas locataire du seul fait qu'elle a vécu longtemps dans un logement. Dans de très rares cas, lorsqu'une personne vit dans un logement depuis au moins 15 ans sans la permission du propriétaire et répond à plusieurs autres critères, elle peut devenir propriétaire du bien immobilier par « possession adversative ». Les droits des squatteurs en constituent un exemple.

## La personne que je veux expulser est un colocataire figurant dans mon bail. Cette personne est-elle locataire ou a-t-elle un autre statut ?

Dans la plupart des cas, si une autre personne et vous-même êtes colocataires au titre du bail car vous l'avez tous deux signé en tant que locataires, vous aurez tous les deux un droit égal de vivre dans le logement. En règle générale, les colocataires ne peuvent pas s'expulser l'un l'autre, même si l'un d'eux cesse de payer le loyer ou enfreint le bail qu'ils ont signé.

Si la personne que vous souhaitez expulser est un membre du foyer ou un occupant autorisé, mais n'est pas locataire, il est possible de l'expulser. Vous devrez déterminer si cette personne est votre locataire ou un hôte. (Voir « Locataires - Hôtes » ci-dessus). Si vous percevez une allocation logement, vous pouvez consulter un avocat afin de vous assurer que vous respectez les conditions d'obtention de votre allocation.

## J'ai lu l'intégralité de cette fiche et je ne sais toujours pas si la personne qui occupe mon logement est locataire ou non. Que dois-je faire ?

Si vous doutez du statut de locataire de la personne que vous souhaitez expulser, nous vous recommandons de consulter un avocat avant de décider des mesures à prendre.

## Est-ce que je peux interdire l'accès de mon logement à un hôte et déposer ses biens dans la rue ?

La façon la plus sûre d'expulser un hôte de votre logement est la voie judiciaire. Expulser de vous-même un hôte de votre domicile peut s'avérer être une mauvaise idée pour plusieurs raisons.

- Votre sécurité personnelle peut être mise en danger si l'hôte s'énerve ou devient violent pendant ou après l'expulsion.
- Si la police se rend sur les lieux en raison de troubles liés à l'expulsion, elle peut interrompre l'expulsion et vous ordonner de laisser l'hôte rentrer chez vous. La police peut également vous ordonner de saisir le tribunal pour expulser l'hôte.
- Il est souvent difficile de déterminer avec certitude si une personne est un hôte ou un locataire. Si vous êtes en tort et que le juge conclut que votre hôte est en fait un locataire, il est possible que vous soyez dans l'obligation de laisser cette personne réemménager chez vous et que vous deviez la dédommager pour l'avoir expulsée à tort.
- Les décisions rendues dans les cas d'expulsion injustifiée peuvent représenter des sommes d'argent importantes et impliquer notamment le remboursement des frais de subsistance de l'hôte durant sa période d'expulsion du logement, de ses biens personnels volés ou perdus, des préjudices moraux qu'il a subis et, si le locataire peut prouver que vous avez agi de façon imprudente ou malveillante, le paiement de dommages-intérêts supplémentaires à titre de sanction pour cette expulsion illégale.

Vous pouvez vous prémunir contre ces problèmes en ayant recours à la voie judiciaire pour expulser votre hôte.

## Comment expulser un hôte par voie judiciaire ?

Même si un hôte n'est pas locataire, il est possible de déposer une demande d'expulsion auprès de la Chambre des litiges bailleurs-locataires de la Cour Supérieure de Washington (« *Landlord and Tenant Branch of D.C. Superior Court* »). La Chambre des litiges bailleurs-locataires est un tribunal chargé notamment de rendre les décisions en matière d'expulsion et il n'est pas nécessaire d'être bailleur pour déposer une demande d'expulsion.

- Il n'est pas obligatoire de faire appel à la Chambre des litiges bailleurs-locataires, mais il s'agit généralement du moyen le plus rapide pour obtenir une décision d'expulsion.
- Vous pouvez déposer une plainte au moyen du [Formulaire 1B](#) de Plainte avérée pour expulsion (« *Verified Complaint for Possession of Real Estate on Landlord and Tenant* »), ainsi que du [Formulaire 1S](#) de Sommation au bailleur et au locataire (« *Summons on Landlord and Tenant* »). Un exemple de formulaire de plainte et de sommation renseigné et correspondant à votre cas est inclus dans le [Dossier d'initiative personnelle](#).

- Une fois ces formulaires renseignés, apportez-les au Greffe de la Chambre des litiges bailleurs-locataires (« *Landlord and Tenant Clerk's Office* »), 510 4th Street, NW, salle 110, Washington, DC 20001.
- Les frais de dépôt de la Plainte et de la Sommation s'élèvent à 15 \$. Il est possible de demander au tribunal de vous dispenser des frais de dépôt en remplissant une Demande d'exonération du paiement anticipé des frais ou droits et honoraires si ces frais vous posent des difficultés financières. Cliquez ici afin d'obtenir de l'aide pour renseigner ce formulaire.
- Après avoir déposé la Plainte et la Sommation, il vous faudra demander à une personne âgée de plus de 18 ans de signifier les documents. Les instructions relatives à la signification des documents sont incluses dans ce Dossier d'initiative personnelle.
- La personne qui signifie l'hôte doit remplir un Affidavit de signification qui explique comment les documents ont été remis à l'hôte.
- La date de votre première comparution sera fixée environ 3 semaines après le dépôt de votre Plainte et de votre Sommation.

## Dois-je mentionner des informations particulières sur les documents judiciaires si je suis moi-même locataire et non propriétaire du bien immobilier ?

Au Paragraphe 2 de la Plainte, le locataire qui expulse un hôte peut cocher la case « n'est pas le Bailleur, le Propriétaire ou le Représentant personnel mais est en droit d'exiger l'expulsion » (« *is not the Landlord, Owner, or Personal Representative but has the right to demand possession.* »). Une ligne est prévue pour vous permettre d'expliquer que vous êtes le locataire légitime et que l'hôte refuse de quitter votre domicile.

## Dois-je mentionner des informations particulières sur les documents judiciaires si l'hôte que j'expulse occupe une partie du logement et non son ensemble, ou si une partie ou la totalité du mobilier m'appartient ?

Au Paragraphe 3 de la Plainte, où le formulaire indique « Le demandeur souhaite une expulsion du logement situé à » (« *Plaintiff seeks possession of property located at* »), vous pouvez indiquer l'adresse complète du logement ainsi qu'une description de la partie occupée par l'hôte. A titre d'exemple, si l'hôte occupe le sous-sol ou la chambre principale, vous pouvez ajouter la description « sous-sol » ou « chambre principale » après l'adresse.

Si une partie ou la totalité de l'ameublement du logement vous appartient, vous pouvez ajouter les termes « partiellement meublé » ou « meublé » sur la ligne d'adresse.

Voir l'exemple de plainte du Dossier d'initiative personnelle.

Le Paragraphe 4 de la Plainte concerne les allocations logement. Mon loyer fait l'objet d'une allocation logement, mais l'hôte que je souhaite expulser ne paie pas de loyer. Comment puis-je répondre à cette question ?

Si le loyer fait l'objet d'une allocation logement, vous devez cocher la case « oui ». Vous pouvez, sous cette question, soigneusement écrire au stylo noir « le loyer fait l'objet d'une allocation logement, mais le défendeur ne paie pas de loyer » pour expliquer la situation.

Dois-je donner un préavis de 30 jours à mon hôte avant de déposer une demande d'expulsion auprès de la Chambre des litiges bailleurs-locataires ?

En règle générale, vous n'êtes tenu(e) d'adresser un préavis de congé de 30 jours qu'à un locataire.

Vous n'êtes d'ordinaire pas tenu(e) de donner un préavis de 30 jours à un hôte, quelle que soit la durée de son séjour à votre domicile. Dans la majorité des cas, vous pouvez poursuivre un hôte en justice pour l'expulser dès que vous lui avez demandé de quitter les lieux et qu'il a refusé de le faire.

Bien que peu courantes, voici quelques raisons pour lesquelles la signification d'un préavis à une personne n'étant pas locataire peut s'avérer nécessaire :

- Vous avez promis à votre hôte de lui donner un délai de préavis avant qu'il ne soit tenu de quitter les lieux.
- La personne n'est pas un locataire, mais est l'ancien propriétaire d'un bien saisi ou d'un logement communautaire que vous avez acheté. (Les locataires d'anciens propriétaires de biens saisis ont des droits de locataires. Veuillez consulter les [Questions fréquemment posées pour les bailleurs](#) pour plus d'informations.)

Si vous pensez que l'une de ces raisons peut s'appliquer à votre situation, il est conseillé de consulter un avocat avant de déposer une demande d'expulsion afin de vous assurer que vous avez signifié un avis de congé en bonne et due forme.

J'ai peur de mon hôte. Y a-t-il un moyen plus rapide d'expulser cette personne de chez moi ?

Si votre hôte est violent, menaçant ou abusif envers vous, il est possible d'obtenir une Ordonnance de protection temporaire d'urgence et/ou une Ordonnance de protection civile d'un an afin de vous protéger. Il n'est pas nécessaire d'entretenir une relation familiale ou intime avec

l'autre partie pour avoir recours à la procédure pour violence domestique, mais vous devez toutefois vivre ensemble dans le même foyer.

Pour de plus amples informations sur la procédure pour violence domestique, cliquez [ici](#). Pour obtenir une assistance juridique concernant une demande d'Ordonnance de protection temporaire ou d'Ordonnance de protection civile, cliquez [ici](#) ou appelez le Centre d'accueil des victimes de violences domestiques au (202) 879-0152 (à la Cour supérieure de Washington) ou le (202) 561-3000 (Centre médical « *United Medical Center* » du sud-est de Washington).

## L'hôte est un membre de ma famille ou un ami. J'ai peur de nuire à notre relation si je le poursuis en justice. Y a-t-il des alternatives ?

Le tribunal propose un service gratuit pour aider les personnes à résoudre leurs différends sans avoir recours à la voie judiciaire. Si votre hôte y consent, un médiateur communautaire peut arbitrer une discussion entre vous et l'hôte afin de parvenir à un accord. Pour de plus amples renseignements sur le Programme de médiation communautaire du tribunal, cliquez [ici](#) ou composez le (202) 879-1549.

## J'ai déposé une Plainte afin d'expulser mon hôte. Comment l'audience se déroule-t-elle ?

Assurez-vous d'avoir pris place dans la salle d'audience avant 9 h. Le juge expliquera la procédure et l'assistance disponible. Si vous ne parlez pas anglais ou si vous êtes sourd ou malentendant, assurez-vous d'en informer le greffier de la salle d'audience avant le début de l'audience.

Le greffier lira les noms de toutes les parties citées à comparaître. Vous devez répondre « ici » ou « présent » et donner votre nom lorsque vous serez appelé. Assurez-vous de bien entendre le greffier. Si vous ne l'entendez pas, levez la main et faites-le savoir au greffier. Si vous ne réagissez pas à l'appel de votre nom et ne répondez pas, votre demande pourra être rejetée. Si le défendeur ne répond pas à l'appel, vous pouvez demander au greffier de prononcer une « contumace » à l'encontre de l'hôte.

Si vous n'entendez pas votre nom pendant l'appel nominal ou si vous arrivez en retard au tribunal et que vous n'êtes pas certain(e) que votre nom ait été appelé, il convient de le faire savoir au greffier de la salle d'audience après l'appel nominal et de vous assurer que le greffier a pris connaissance de votre présence.

Après l'appel nominal, vous pouvez décider de prendre l'une ou plusieurs des mesures suivantes :

- Régler la cause avec l'hôte ou son avocat.
- Demander au juge de prononcer une décision sans possibilité de recouvrement des arriérés locatifs. Si l'hôte n'invoque pas de moyens de défense, le juge peut rendre une

décision d'expulsion. Si l'hôte invoque des moyens de défense, le juge peut fixer une date de procès ultérieure.

- Une « médiation » de votre affaire par l'intermédiaire d'un médiateur nommé par le tribunal. Un médiateur s'entretiendra avec les deux parties et s'efforcera d'apporter son assistance dans le cadre du règlement. Toutefois, vous n'êtes pas tenu(e) au règlement de l'affaire et nous vous recommandons de consulter un avocat si vous ne comprenez certains points de la médiation ou les informations données par le médiateur.

Pour de plus amples informations sur le déroulement du premier jour d'audience, cliquez [ici](#).  
Pour de plus amples informations sur le règlement et la médiation, cliquez [ici](#).

## Que faire si je ne peux pas me présenter au tribunal le jour prévu ?

Appelez immédiatement le greffier au (202) 879-4879 pour expliquer les raisons pour lesquelles vous ne pouvez pas comparaître. Demandez son nom au greffier et notez-le. Vous devez également appeler immédiatement votre hôte ou son avocat pour l'informer de votre absence. Si vous avez le temps de vous présenter au tribunal à une autre date précédant celle de votre audience, il vous est possible de déposer une notification auprès du tribunal expliquant que vous ne pouvez pas comparaître à la date prévue et demandant une nouvelle date.

Si le greffier ne vous donne pas une autre date de comparution, présentez-vous au tribunal dans les plus brefs délais afin de vous informer de la situation. Le juge peut rejeter votre demande même si vous appelez le tribunal. Un « prononcé de péremption d'instance » intervient si votre demande est rejetée en raison de votre absence. Vous pouvez généralement déposer une demande pour rouvrir l'affaire ou déposer une nouvelle demande.

## Que faire si l'hôte ne se présente pas au tribunal ?

Si l'hôte ne se présente pas au tribunal à la date de l'audience initiale, vous pouvez généralement obtenir qu'une « contumace » soit prononcée à l'encontre de l'hôte au cours de l'appel nominal du matin. Dans la plupart des cas, une contumace implique qu'une décision d'expulsion sera rendue après dépôt de votre part auprès du tribunal des documents prouvant que le défendeur n'est pas engagé dans l'armée.

Dans certains cas, vous êtes également tenu(e) de présenter la preuve (appelée preuve « ex parte ») de votre demande au tribunal avant de pouvoir obtenir une décision d'expulsion, même si l'hôte ne se présente pas à l'audience, si l'hôte est venu au tribunal mais en est reparti, ou encore s'il est venu au tribunal mais n'est pas revenu pour la suite de l'audience.

Si des éléments de preuve sont requis, le juge peut fixer une autre date d'audience environ deux semaines après la première. Si l'hôte ne se présente pas au tribunal, le greffier vous dira généralement si vous devez comparaître devant le juge après l'appel nominal. En cas de doute, il vous est possible de vous enquérir auprès du greffier des mesures à prendre après l'appel nominal.



## L'hôte a déposé une Requête en défense. Qu'est-ce qu'une « Requête en défense » ?

Une Requête en défense consigne par écrit les moyens de défense que l'hôte a l'intention d'invoquer dans le cadre de la procédure.

## L'hôte doit-il déposer une Requête en défense ?

Le dépôt d'une Requête en défense n'est pas obligatoire auprès de la Chambre des litiges bailleurs-locataires à moins que l'hôte ne souhaite demander un procès devant jury (et non un « procès sans jury » devant un juge).

## Quels sont les moyens de défense pouvant être invoqués par l'hôte ?

En tant que moyen de défense contre une plainte déposée à l'encontre d'un hôte, celui-ci prétend généralement qu'il est en fait votre locataire, et non votre hôte. Les autres moyens de défense sont notamment les suivants :

- Les documents judiciaires n'ont pas été renseignés correctement.
- Les documents judiciaires n'ont pas été remis à l'hôte en bonne et due forme ou suffisamment tôt avant la première audience.
- L'hôte peut vivre dans le logement en vertu d'un autre droit dont il se prévaut.
- L'hôte a reçu l'autorisation d'habiter dans le logement par un colocataire ou un copropriétaire.

## J'ai obtenu une décision d'expulsion. Combien de temps faudra-t-il avant que l'hôte soit expulsé ?

Après avoir obtenu une décision d'expulsion, vous devez attendre deux jours ouvrables complets avant de pouvoir déposer une Ordonnance de restitution (« *Writ of Restitution* »). Une Ordonnance de restitution est un document qui autorise l'Agence des U.S. Marshals à programmer une expulsion.

Après le dépôt de l'Ordonnance de restitution, le Greffe envoie l'Ordonnance à l'Agence des U.S. Marshals. L'Agence des U.S. Marshals vous appellera pour planifier l'expulsion. L'Agence des U.S. Marshals envoie une copie de l'Ordonnance à l'hôte, accompagnée d'un avis mentionnant la date prévue de l'expulsion. L'Ordonnance est valable 75 jours. Si l'hôte n'est pas expulsé dans les 75 jours, vous devrez déposer une nouvelle Ordonnance (ou « alias »).

Nous vous rappelons que les U.S. Marshals doivent être présents lors de l'expulsion. Toutefois, les U.S. Marshals n'évacueront pas les biens de l'hôte. Ils superviseront plutôt le changement des serrures du logement. Il vous appartiendra de trouver ou d'engager les services d'un serrurier à cet effet. Pour de plus amples informations sur les procédures des U.S. Marshals, cliquez [ici](#).

Pour de plus amples informations sur la procédure d'expulsion en général, cliquez [ici](#).

## Que faire si je n'ai pas les moyens de payer les frais de justice ?

Si vous n'avez pas les moyens de payer les coûts ou les frais relatifs à votre litige bailleur-locataire, vous pouvez déposer une « Demande d'exonération du paiement anticipé des frais, droits, honoraires ou garanties » également dénommée « IFP » ou « In Forma Pauperis » (*dispense de frais*). Vous devrez remplir le formulaire du tribunal et attester sous serment des renseignements concernant votre situation financière. Vous pouvez remplir ce formulaire avec les greffiers de la salle 110. Vous pouvez cliquer [ici](#) pour obtenir de l'aide pour remplir le formulaire.

La dispense concerne les frais de dépôt judiciaire mais uniquement 10 \$ des frais de l'Ordonnance seront exonérés dans la plupart des cas. (Les frais d'Ordonnance s'élèvent actuellement à plus de 200 \$.) Vous devrez également engager les services d'un serrurier pour changer les serrures à la date de l'expulsion. En règle générale, ces frais ne font pas l'objet d'une exonération.