

Décisions, Ordonnances et Suspension des expulsions - Renseignements à l'intention des locataires

Cette fiche d'informations décrit les décisions et le processus de suspension des expulsions devant la Cour des litiges bailleurs-locataires (« *Landlord and Tenant Court* »). Elle s'adresse aux locataires. Si vous êtes bailleur, veuillez consulter la fiche d'informations intitulée « Décisions, Ordonnances et Expulsions : Renseignements à l'intention des bailleurs. » 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 votre bailleur a obtenu gain de cause à votre rencontre et qu'il peut déposer une ordonnance de restitution.

Qu'est-ce qu'une « ordonnance de restitution » ?

Si vous avez reçu une ordonnance de restitution, votre bailleur est en possession d'une décision d'expulsion et vous pouvez être expulsé(e). L'ordonnance de restitution ordonne à l'Agence des U.S. Marshals d'organiser votre expulsion.

Comment mon bailleur peut-il obtenir une décision d'expulsion à mon rencontre devant la Cour des litiges bailleurs-locataires ?

Pour obtenir une décision d'expulsion, votre bailleur doit vous poursuivre en justice en déposant une « Plainte pour expulsion » (« *Complaint for Possession of Real Estate* ») devant la Cour des litiges bailleurs-locataires. Si votre bailleur obtient gain de cause, il obtiendra une décision d'expulsion.

Votre bailleur peut obtenir gain de cause lors d'une audience, par exemple l'audience initiale ou le premier procès, ou en obtenant une « décision par contumace » si vous ne vous présentez pas à une audience de la Cour.

Je ne me suis pas présenté(e) à la Cour le jour de l'audience et une décision a été prononcée. Que dois-je faire ?

Vous devez agir rapidement. Appelez le Greffe de la Chambre des litiges bailleurs-locataires (« *Landlord and Tenant Clerk's Office* ») au (202) 879-4879 entre 8 h 30 et 17 h pour savoir si vous êtes sur la liste des expulsions, et consultez cette liste publiée par le Bureau de défense des locataires (« *Office of the Tenant Advocate* ») à l'adresse <https://ota.dc.gov/page/eviction-lists>. Si vous apparaissez sur la liste des expulsions, rendez-vous immédiatement à la Cour pour demander un « sursis ». Un sursis permet de mettre la décision en suspens de façon temporaire jusqu'à ce que le juge décide s'il y a lieu de l'annuler. (Consultez « Comment obtenir un sursis de l'ordonnance de restitution ? » ci-dessous.)

Pour obtenir l'annulation de la décision vous concernant, vous devez déposer une « Requête en annulation d'une décision par contumace » accompagnée d'une « Requête en défense. »

- Une Requête en annulation d'une décision par contumace explique les raisons pour lesquelles vous n'avez pas assisté à l'audience de la Cour.
- Une Requête en défense expose les motifs juridiques expliquant pourquoi vous devez obtenir gain de cause

À moins que vous ne disposiez d'un sursis, vous pouvez être expulsé(e) même si vous déposez une Requête en annulation d'une décision par contumace.

Une décision a été rendue à mon rencontre, mais je pense que le juge a commis une erreur. Que puis-je faire ?

Si le juge a rendu une décision en faveur de votre bailleur au cours de l'audience initiale, du premier procès ou de la première audience de la requête, deux options se présentent à vous si vous pensez que le juge a commis une erreur :

- Déposer une « Requête en réexamen » et demander au juge de modifier sa propre décision.

- Interjeter « Appel » et demander à la Cour d'appel de Washington de s'assurer que le juge a respecté la loi.

À moins que vous ne disposiez d'un sursis, vous pouvez être expulsé(e) même si vous déposez une Requête en réexamen ou si vous interjetez Appel. (Consultez « Comment obtenir un sursis de l'ordonnance de restitution ? » ci-dessous.)

Les Requêtes en réexamen doivent être déposées dans les 28 jours civils suivant la décision. Si l'affaire a été jugée par un juge adjoint ou principal, les Appels doivent être interjetés dans les 30 jours civils suivant la décision. Si l'affaire a été statuée par un juge d'instance, vous disposez d'un délai plus court de 14 jours pour déposer une requête en révision de la décision du juge d'instance. En raison de ces deux délais différents, il est important de déterminer si le juge qui a statué sur votre affaire est un juge d'instance.

Combien de temps me reste-t-il avant d'être expulsé(e) ?

Une fois qu'une décision d'expulsion a été prononcée, votre bailleur doit déposer une ordonnance de restitution afin de vous expulser. Votre bailleur doit attendre 2 jours après le prononcé de la décision pour déposer l'ordonnance. L'Agence des U.S. Marshals peut programmer votre expulsion au plus tôt 3 jours après le dépôt de l'ordonnance par votre bailleur. Les ordonnances sont valables pendant 75 jours, vous pouvez donc être expulsé(e) à tout moment au cours de cette période.

Comment connaître la date de mon expulsion ?

Vérifiez auprès du Greffier de la Cour des litiges bailleurs-locataires si une ordonnance de restitution a été déposée. Vous devriez recevoir une copie de l'ordonnance de restitution par courrier. L'Agence des U.S. Marshals fixera une date d'expulsion et vous l'enverra par courrier dans un avis. Le bailleur est également tenu d'informer le locataire de la date d'expulsion au moins 21 jours à l'avance. Si vous recevez une ordonnance et que vous ne connaissez pas la date prévue de l'expulsion, vous pouvez appeler le Greffier de la Cour des litiges bailleurs-locataires au (202) 879-4879 entre 8 h 30 et 17 h pour savoir si votre expulsion est prévue le lendemain. Les greffiers peuvent ne pas être en mesure de vous dire si l'expulsion est prévue à une date plus avancée que le lendemain. Vous pouvez donc consulter la liste des expulsions publiée par le Bureau de défense des locataires à l'adresse <https://ota.dc.gov/page/eviction-lists> pour savoir si une date d'expulsion a été fixée.

Une fois qu'une décision a été rendue, puis-je empêcher l'expulsion en versant au bailleur la totalité de ce que je lui dois ?

Si la seule raison pour laquelle votre bailleur vous a poursuivi en justice est parce que vous êtes redevable d'un ou de plusieurs loyers, vous pouvez généralement annuler l'expulsion en payant la totalité de ce que vous lui devez. Sont inclus la totalité des loyers approuvés par le juge et les frais de justice, notamment les frais d'ordonnance si une ordonnance de restitution a été déposée. Vous devez payer tout loyer dont vous êtes redevable depuis le début de la procédure, même si cette somme ne figurait pas dans la plainte initiale. Vous devrez payer en espèces, par mandat ou par chèque certifié. Assurez-vous d'obtenir un reçu indiquant clairement « Paiement intégral » avec un « Solde de 0 \$ ».

Vous ne pouvez généralement pas empêcher l'expulsion en payant ce que vous devez au bailleur si un « jugement d'expulsion sans possibilité de réintégrer le logement » a été rendu ou si vous avez accepté de 1) « renoncer au droit de réintégration dans le logement » ou 2) quitter les lieux. Si l'accusation qui pèse contre vous n'implique pas de loyers impayés, vous ne pouvez généralement pas annuler l'expulsion en payant la totalité des sommes dont vous êtes redevable. À titre d'exemple, si une procédure a été intentée à votre encontre parce que vous aviez un chien alors que le bail l'interdit, vous ne pourrez pas empêcher l'expulsion en payant la totalité du loyer.

Comment obtenir un sursis de l'ordonnance de restitution ?

Un sursis met un jugement en suspens. Vous ne pouvez pas être expulsé(e) tant que vous disposez d'un sursis. Pour obtenir un sursis, vous devez déposer une « Demande à sursoir l'exécution d'une ordonnance de restitution. » Votre Demande de sursis doit être déposée auprès du Greffe, salle 110, avant 14 h le jour où vous souhaitez voir le juge. (Si votre expulsion est prévue le jour même ou le lendemain, vous avez jusqu'à 16 heures pour déposer votre demande.)

La Demande de sursis doit inclure les raisons pour lesquelles vous ne devez pas être expulsé(e), par exemple :

- Vous déposez une Requête en annulation d'une décision par contumace, une Requête en réexamen ou vous interjetez Appel ;
- Le bailleur ne vous a pas notifié en bonne et due forme la date d'expulsion au moins 21 jours à l'avance ;
- Vous avez payé ou pouvez payer la totalité de la somme que vous devez au bailleur ; ou
- Le bailleur a consenti à ne pas vous expulser.

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

L'Agence des U.S. Marshals arrivera sur les lieux le jour de l'expulsion. Ce jour-là, le bailleur doit également envoyer un représentant accompagné d'un serrurier. L'Agence Les U.S. Marshals s'assureront du remplacement des serrures du logement et remettront un document au représentant du bailleur. À partir de ce moment-là, l'expulsion sera considérée avoir été exécutée.

Qu'advient-il des effets personnels laissés dans le logement après l'expulsion ?

Si vos effets personnels sont laissés dans le logement au moment de l'expulsion, le bailleur doit les y laisser pendant une période de sept jours, hors dimanches et jours fériés. Au cours de cette période, vous avez le droit d'accéder au logement pendant 16 heures maximum sur une période de deux jours, entre 8 h et 18 h. Vous devez contacter le bailleur ou son représentant afin de déterminer les jours où vous pouvez accéder au logement. Si vous demandez l'accès au logement un samedi, le bailleur doit faire en sorte qu'il soit accessible ce jour-là.

Si le bailleur ne vous donne pas accès au logement comme la loi l'exige, vous pouvez déposer une « Demande d'injonction provisoire » pour exiger du bailleur qu'il vous donne accès à vos effets personnels ou qu'il les laisse dans le logement jusqu'à ce que vous puissiez y accéder. Le Centre de ressources des locataires et bailleurs, situé salle 208, peut vous accompagner dans la résolution de ce problème.

Une fois le délai de sept jours écoulé (hors dimanches et jours fériés), tout bien laissé dans le logement sera considéré abandonné et le bailleur pourra en disposer à son gré.

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. 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 je ne suis 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 afin de régler une procédure. De plus, si la TANF (« Aide temporaire pour les familles dans le besoin », aide sociale) ou le Revenu supplémentaire de sécurité (SSI) constitue l'unique source de revenus de la personne, l'argent provenant de ces prestations ne peut pas être prélevé pour régler la procédure.

Vous pouvez obtenir une liste des types de revenus protégés auprès du Centre de ressources des locataires et bailleurs. Si votre revenu est protégé, vous pouvez déposer une requête auprès de la Cour afin d'éviter toute saisie sur salaire ou sur vos comptes bancaires.

Quels sont les frais de dépôt ? Que faire si je n'ai pas les moyens de les régler ?

Les frais de dépôt (à moins d'en être dispensé par la Cour) doivent être payés en espèces, par mandat ou par chèque de banque :

- Demande à sursoir l'exécution d'une ordonnance de restitution : gratuite

- Requête en annulation d'une décision par contumace : 10 \$
- Requête en défense : gratuite, sauf si une demande de procès devant jury (75 \$) ou une demande reconventionnelle (10 \$) est présentée.
- Requête en réexamen : 10 \$
- Appel : 100 \$

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 comparâtes 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.