

LE BUREAU DU DÉFENSEUR DES DROITS DES LOCATAIRES DU DISTRICT DE COLUMBIA

La Déclaration des droits des locataires du District de Columbia

La loi portant modification de la Déclaration des droits des locataires de 2014, entrée en vigueur le 17 décembre 2014 (D.C. Law 20-147 ; DC Official Code §§ 42-3531.07(8) et 42-3502.22(b)(1)) exige que le Bureau du défenseur des droits des locataires du District de Columbia publie une « Déclaration des droits des locataires du District de Columbia » qui doit être régulièrement actualisée et publiée dans le *D.C. Register*. Ce document n'est pas exhaustif et vise à fournir aux locataires un aperçu des droits fondamentaux du locataire dans le District de Columbia. À l'exception du contrôle des loyers, ces droits s'appliquent à tous les locataires dans le District.

1. **CONTRAT DE BAIL**: Un contrat de bail écrit *n'est pas* requis pour établir une location. S'il y en a un, le propriétaire doit vous fournir une copie du contrat de bail ainsi que tous les addenda afférents. Le propriétaire doit également vous fournir les copies de certains règlements relatifs au logement, y compris les règlements en matière de relations entre propriétaire et locataire. Certaines clauses de bail sont interdites, y compris la suppression de la responsabilité du propriétaire d'entretenir la propriété. Le propriétaire ne peut pas modifier les clauses du bail sans votre accord. Suivant l'expiration du bail initial, vous avez le droit de continuer votre location de mois à mois indéfiniment sur base des mêmes termes, à l'exception des augmentations légales de loyer. (14 DCMR §§ 101, 106 & 300-399)
2. **DÉPÔT DE GARANTIE** : Le montant du dépôt de garantie ne peut pas être supérieur à un mois de loyer. Le propriétaire doit placer votre dépôt de sécurité sur un compte porteur d'intérêt. Le propriétaire doit afficher des avis indiquant où le dépôt de garantie est retenu et le taux d'intérêt en vigueur. S'il y a une inspection de l'état de sortie, le propriétaire doit vous informer de sa date et de l'heure. Dans les 45 jours après que vous ayez libéré l'appartement, le propriétaire doit soit vous rendre votre dépôt de garantie avec intérêt, soit vous aviser par écrit que le dépôt de garantie sera utilisé pour couvrir des dépenses légitimes (qui doivent être détaillées dans un délai de 30 jours additionnels). (14 DCMR §§ 308-311)
3. **DIFFUSION D'INFORMATION**: Au moment de recevoir votre demande de location d'un appartement, le propriétaire doit divulguer : (a) le loyer applicable au logement locatif ; (b) toute demande en attente pouvant affecter le loyer (si le contrôle de loyer s'applique) ; (c) toute surcharge sur le loyer et la date de son expiration (si le contrôle de loyer s'applique) ; (d) le contrôle de loyer ou l'exonération qui s'applique au logement ; (e)

certain rapports sur les violations du code au logement ; (f) le montant de tout frais de demande non-remboursable, de tout dépôt de garantie et du taux d'intérêt ; (g) toute conversion imminente en condominium ou coopérative ; (h) les données sur la propriété et la licence commerciale ; (i) soit les antécédents des problèmes de moisissures couvrant une période de 3 ans (comme définis) dans le logement et les zones communes ou preuve de mesures correctives appropriées et (j) une copie du présent document - Déclaration des droits des locataires de D.C. Le propriétaire doit vous donner accès à cette information pour la durée de votre location. À la demande annuelle du locataire, le propriétaire doit aussi divulguer le montant de l'augmentation de loyer et ses raisons pour chaque augmentation de loyer dans les 3 dernières années. (Code officiel de D.C. §§ 42-3502.22 & .13(d))

4. **RECUS POUR PAIEMENTS DE LOYER** : Le propriétaire doit vous donner un reçu pour tout montant payé sauf si le paiement est fait par chèque personnel *et* règle intégralement toute somme due. Le reçu doit indiquer la raison et la date de paiement, ainsi que tout montant dû. (14 DCMR § 306)

5. **AUGMENTATION DE LOYER** : Le « contrôle des loyers » limite le montant et la fréquence des augmentations de loyer. Pour les logements exonérés du contrôle des loyers, seulement les termes du contrat limitent, de manière générale, les augmentations de loyer. Si le contrôle des loyers s'applique, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer : (a) à moins que le propriétaire foncier et le gestionnaire sont convenablement autorisés et enregistrés ; (b) à moins que le logement et les zones communes sont substantiellement conformes au code du logement ; (c) plus fréquemment que tous les 12 mois ; (d) par plus que l'indice des prix à la consommation (CPI) pour un locataire âgé (62 ans et plus) ou handicapé, indépendamment de son revenu, s'il est enregistré auprès de l'Administration des loyers (Rent Administration) ; (e) par plus que le CPI + 2% pour tous les autres locataires. Une augmentation de loyer qui dépasse (d) ou (e) nécessite une approbation, par le gouvernement, d'une demande de la part du propriétaire que les locataires peuvent contester. Vous pouvez aussi contester une augmentation de loyer mise en place au cours des 3 années précédentes.

6. **ÉTAT DU BATIMENT** : Le propriétaire doit veiller à ce que votre logement et toutes les zones communes soient sûrs et salubres à partir du premier jour de votre location. Il s'agit de la « garantie d'habitabilité ». Le propriétaire doit entretenir votre appartement et toutes les zones communes du bâtiment conformément au code au logement, notamment en assurant la sûreté et la salubrité des lieux en les protégeant, entre autre, contre les animaux dangereux et rongeurs, en maintenant toutes les structures et installations du bâtiment en bon état et garantissant un chauffage, un éclairage et une ventilation convenables. Le locataire a droit de recevoir une copie de l'avis de violation émis au propriétaire (14 DCMR §§ 106; 301; & 400-999).

7. **LES RISQUES DE LA PEINTURE AU PLOMB** : En ce qui concerne les propriétés foncières construites avant 1978, le propriétaire doit: (a) fournir au ménage locataire potentiel un formulaire du département de l'environnement (Department of the

Environnement) du District portant sur leurs droits en vertu des lois de D.C. en matière du plomb ; (b) fournir au ménage locataire une « attestation d'approbation » courante portant sur les risques d'exposition au plomb lorsque i) le ménage locataire potentiel comprend un enfant de moins de 6 ans ou une femme enceinte, ii) une telle personne vient rejoindre un ménage locataire déjà installé et demande une telle attestation par écrit au propriétaire et iii) une telle personne visite régulièrement tout ménage locataire ; et (c) informer le ménage locataire de ce que le propriétaire devrait raisonnablement savoir au sujet de la présence, dans le logement du locataire du risque posé par la peinture au plomb ou de la peinture au plomb présumée présente à moins que les documents indiquent le contraire. (20 DCMR §§ 3300 *et seq.*)

8. **MOISSISSURE** : Au moment d'être avisé par écrit, par le locataire, de la présence ou de la présence présumée de moisissure dans le logement ou dans une zone commune, le propriétaire doit faire inspecter les lieux dans un délai de 7 jours et doit remédier au problème dans un délai de 30 jours. L'évaluation des moisissures et l'assainissement doivent respecter les règlements du District. (D.C. Official Code § 8-241)
9. **JOUISSEMENT PAISIBLE ET REPRÉSAILLES** : Le propriétaire ne peut pas, de manière irraisonnable, interférer avec le confort, la sécurité ou le jouissement du logement locatif que ce soit dans le but de causer sa libération ou pour d'autres raisons (D.C. Official Code § 42-3402.10). Le propriétaire ne peut pas user de représailles contre vous pour l'exercice de vos droits de location. Les représailles comprennent la reprise de la possession de votre logement, l'augmentation du loyer, la réduction des services et l'accroissement de vos obligations. Elles comprennent aussi le non-respect de votre vie privée, le harcèlement ou le refus de respecter votre contrat de bail. (D.C. Official Code § 42-3505.02)
10. **DISCRIMINATION** : Le propriétaire ne peut pas se livrer à des actes de discrimination, basés sur la race, la couleur, le religion, l'origine nationale, le sexe, l'âge, l'état civil, l'information génétique, la comparution personnelle, l'orientation sexuelle, l'identité ou l'expression sexuelle, le statut familial, les responsabilités familiales, le handicap, l'immatriculation, l'appartenance politique, la source du revenu, le statut de victime d'une infraction au sein de la famille ou lieu de résidence ou d'affaires – que ce soit réel ou perçu – de la personne. Les actes de discrimination comprennent le refus de louer, la location à des termes, des conditions ou privilèges défavorables, la création d'un cadre de vie hostile et le refus de faire des accommodations raisonnables qui donneraient à la personne une chance égale à utiliser les lieux et en jouir. (D.C. Official Code § 2-1401.01 *et seq.*)
11. **DROIT DE S'ORGANISER** : Le propriétaire ne peut pas entraver le droit des locataires à organiser une association des locataires, convoquer des réunions, distribuer des documents, afficher des informations et à donner accès au bâtiment à un organisateur des locataires venus de l'extérieur. (D.C. Official Code § 42-3505.06)
12. **VENTE ET CONVERSION** : Les locataires doivent avoir l'occasion d'acheter le logement avant que le propriétaire ne le vende ou démolisse ou cesse de l'utiliser aux fins résidentielles. Le propriétaire ne peut transformer le logement locatif en une coopérative ou

condominium que si une majorité des locataires vote en faveur de la conversion lors d'une élection des locataires certifiée par l'administration du District pour les questions de conversion et vente (Conversion and Sale Administrator). (D.C. Official Code §§ 42-3404.02 & 42-3402.02)

13. AIDE À LA RÉINSTALLATION : Si vous êtes délogé(e) par des altérations ou travaux de rénovation, une réhabilitation substantielle, la démolition ou la cessation de son utilisation aux fins résidentielles, vous êtes en droit de recevoir de votre propriétaire une aide à la réinstallation. (D.C. Official Code § 42-3507.01)

14. EXPULSION: Le propriétaire a droit de vous expulser uniquement pour une des dix raisons énoncées par le Titre V de la loi de 1985 sur le logement locatif (Rental Housing Act). Par exemple, nous *ne pouvez pas* être expulsé(e) simplement parce que votre bail a expiré ou parce que la propriété a été **vendue** ou **saisie**. Même s'il existe une base légale pour vous expulser, le propriétaire ne peut pas faire appel à des méthodes « d'auto-assistance », telles que couper votre électricité ou changer les serrures, pour le faire. Le propriétaire doit plutôt utiliser la procédure judiciaire. De manière générale vous devez : recevoir un avis de quitter le logement (Notice to Vacate) (à l'exception du non-paiement du loyer où vous renoncez au droit de notification dans le bail) ; avoir l'occasion de remédier à la violation du bail si elle est à la base de l'action ; avoir l'occasion de contester à la cour les allégations du propriétaire. Et en dernier lieu, toute expulsion doit se faire conformément à une ordonnance de la cour et sa date doit être fixée par l'U.S. Marshal Service qui la supervise. (D.C. Official Code § 42-3505.01)

RESSOURCES	
D.C. Dept. of Housing and Community Development 1800 Martin Luther King Avenue, SE Washington, DC 20020 Téléphone : (202) 442-9505 Fax : (202) 645-6727 Site Web : www.dhcd.dc.gov	D.C. Office of the Tenant Advocate 2000 14 th Street, NW, Suite 300 North Washington, DC 20009 Téléphone : (202) 719-6560 Fax : (202) 719-6586 Site Web : www.ota.dc.gov
D.C. Dept. of Consumer and Regulatory Affairs 1100 4th Street, SW Washington, DC 20024 Téléphone : (202) 442-4400 Fax : (202) 442-9445 Site Web : www.dkra.dc.gov	District Dept. of the Environment 1200 First Street, NE Washington, DC 20002 Téléphone : (202) 535-2600 Fax : (202) 535-2881 Site Web : www.ddoe.dc.gov

Je, _____, confirme / Nous, _____, confirmons
 avoir reçu la Déclaration des droits des locataires et le Formulaire des droits et responsabilités, ce
 (insérer la date) _____ jour de _____.