

COVID-19 État d'urgence : Droits et ressources du locataire

L'objectif de ce document est d'aider les locataires du District à comprendre leurs droits et les ressources disponibles durant l'état d'urgence de santé publique COVID-19 (« État d'urgence ») décrété par la Mairesse Muriel Bowser. La Mairesse Bowser a prolongé l'État d'urgence jusqu'au jeudi 31 décembre 2020.¹ Le Bureau du Défenseur des locataires de D.C. (Office of the Tenant Advocate, OTA) a suspendu ses heures d'ouverture habituelles, du lundi au jeudi, de 9 h à 16 h, pendant toute la durée de l'État d'urgence. Nous nous engageons par ailleurs à fournir notre gamme complète de services.

I. Services en télétravail de l'OTA

- a. **Service juridique** : Les locataires ayant besoin de services juridiques doivent contacter la ligne d'assistance téléphonique de l'OTA. Soit :
 - i. Allez en ligne sur <https://ota.dc.gov/> ; cliquez sur « Assistance logement de l'OTA (OTA Housing Assistance)» et « Service communautaire (Community Service)» ; cliquez sur « Poser une question au directeur (Ask the Director)» et complétez la demande, puis cliquez sur « Envoyer (Submit)» ; ou
 - ii. Appelez le 202-719-6560 et laissez un message.
- b. **Service politique** : Les locataires qui ont des demandes ou des questions concernant la politique doivent envoyer un courriel au directeur législatif, Joel Cohn, à l'adresse Joel.Cohn@dc.gov.
- c. **Service de la sensibilisation et de l'éducation** : Les locataires qui ont des demandes ou des questions concernant les services d'éducation et de sensibilisation doivent envoyer un courriel au Coordinateur de l'éducation et de la sensibilisation, Stephen Dudek, à l'adresse Stephen.Dudek@dc.gov. M. Dudek organise des formations virtuelles pendant l'État d'urgence.
- d. **Assistance pour le logement d'urgence** : L'OTA traitera les déplacements en collaboration avec le Département des affaires réglementaires et de la consommation (Department of Consumer and Regulatory Affairs, DCRA), la Sécurité intérieure de DC (Homeland Security, HSEMA) ou la Croix rouge américaine.

¹ Ordonnance du maire 2020-103, Section II (en vigueur le 07/10/20 ; expire le 31/12/20).

II. Droits et protections du locataire pendant l'État d'urgence²

a. Gel des augmentations de loyer et perception des loyers

i. **Gel des augmentations de loyer :**

1. Les augmentations de loyer sont interdites durant l'État d'urgence et pendant 30 jours par la suite. Cela s'applique indifféremment aux logements à loyer contrôlé et aux logements à loyer non contrôlé.
2. Tout avis d'augmentation de loyer qui a été émis pendant l'État d'urgence, ou qui devait entrer en vigueur pendant l'État d'urgence, est nul et non avenu. Le propriétaire devra émettre un nouveau préavis de 30 jours à la fin de l'État d'urgence.
3. Tout avis d'augmentation de loyer qui a été émis avant l'État d'urgence, mais qui devait entrer en vigueur après l'État d'urgence, est également nul et non avenu. Le propriétaire devra émettre un nouveau préavis de 30 jours à la fin de l'État d'urgence.

ii. **Obligation du locataire de payer le montant du loyer gelé :** En dehors de ce qui concerne les augmentations de loyer, les lois régissant l'obligation des locataires de payer leur loyer n'ont pas changé.

1. Sauf comme l'article (iii) ci-dessous l'expose, le locataire est toujours obligé de payer son loyer à hauteur du montant facturé juste avant le début de l'État d'urgence.
2. En cas de difficultés financières, le locataire devra informer le propriétaire et demander un plan de paiement alternatif. Un tel plan doit être mis par écrit et être réalisable.

iii. **Régimes de paiement des loyers :**

1. Les propriétaires doivent mettre en place un plan de paiement des loyers et le mettre à disposition des locataires pendant l'État d'urgence et pendant un an par la suite.
2. Le plan doit couvrir tous les loyers dus pendant l'État d'urgence, et pendant une durée maximale d'un an par la suite, tant que le locataire demeure locataire.
3. Le propriétaire doit également inclure dans le paiement des loyers tous les frais de commodités ou autres frais faisant partie du bail.
4. Pour être éligible, un locataire doit démontrer au propriétaire que l'État d'urgence lui a causé des difficultés financières directes ou indirectes.

² À l'exception du moratoire sur les avis d'expulsion à la section II(b)(v) et des exigences relatives au masque à la Section II(i), les droits et protections des locataires énumérés à la Section II du présent document sont énoncés dans la Loi 23-0334, « Loi de 2020 portant modification provisoire de la loi sur le soutien lié au coronavirus » (en vigueur le 09/10/20 ; expire le 22/05/21). Veuillez noter qu'indépendamment de la date d'expiration de la présente loi, les droits et protections du locataire s'achèveront à la fin de l'État d'urgence ou un nombre fixe de jours par la suite.

5. Les plans de paiement de loyer doivent avoir une durée minimale d'un an, sauf si le locataire choisit une durée plus courte.
6. Tout remboursement du montant du loyer différé sera effectué par des versements mensuels égaux, sauf demande contraire du locataire.
7. En concluant un plan de paiement, le locataire ne peut perdre aucun droit en vertu du bail.
8. Les propriétaires doivent établir une procédure de demande et accepter les demandes par téléphone et en ligne ; le propriétaire ne peut pas refuser une demande qui inclut certaines pièces justificatives.
9. Le locataire peut déposer plainte auprès de l'Administrateur des loyers si le propriétaire refuse sa demande de plan de paiement de loyer. Les locataires doivent utiliser le formulaire officiel de plainte concernant le plan de paiement des locataires de l'administrateur du loyer (Formulaire 24), qui peut être consulté en plusieurs langues en cliquant sur ce [lien](#)³.
10. Le propriétaire n'est pas autorisé à signaler à l'agence de crédit tout impayé découlant de la participation du locataire à un plan de paiement.

iv. **Modalités de paiement** : Les lois régissant les modalités de paiement des loyers n'ont pas changé.

1. Si le bail demande au locataire de payer par mandat ou par un moyen qui forcerait le locataire à quitter son domicile, le locataire peut contacter le prestataire de logement pour discuter des modalités de paiement alternatives.
2. Les modalités alternatives peuvent inclure le paiement des loyers en ligne via un virement ou une application telle que Venmo, PayPal, Zelle ou autre.
3. L'accord doit être écrit, et il doit préciser la période pendant laquelle les options convenues sont disponibles au locataire (probablement au moins jusqu'à la fin de l'État d'urgence).

b. **Expulsions**

- i. Il est interdit aux propriétaires d'expulser un locataire pendant l'État d'urgence.
- ii. Il est interdit aux propriétaires de déposer une demande d'expulsion pendant l'État d'urgence et pendant 60 jours par la suite.
- iii. Il est interdit aux propriétaires de signifier des sommations d'expulsion pendant l'État d'urgence.
- iv. Les propriétaires ne peuvent pas expulser un locataire sans ordonnance du Tribunal ; suite à l'État d'urgence, les propriétaires doivent planifier à nouveau les expulsions, puis fournir au locataire un préavis de 21 jours avant la date d'expulsion.

³ <https://dhcd.dc.gov/service/rent-control>

v. Il est interdit aux propriétaires d'émettre un avis d'expulsion au locataire pendant l'État d'urgence et pendant 60 jours par la suite.⁴

c. Services utilitaires et frais de retard

- i. Il est interdit aux compagnies d'électricité (électricité, gaz, eau, câble et télécommunications) de faire cesser leurs services pendant l'état d'urgence et pendant 15 jours après la fin de l'état d'urgence.
- ii. Veuillez noter que les sociétés de câbles et de télécommunications peuvent réduire leurs services en raison d'un impayé de facture, tant qu'ils maintiennent un niveau de service de base.
- iii. Il est interdit aux prestataires de logement de facturer des frais de retard pendant l'État d'urgence. Les frais de retard de paiement du loyer dû le 1^{er} mars restent valides, si la période de grâce a expiré avant le début de l'État d'urgence le 11 mars.

d. Plans de paiement des services utilitaires

- i. Un fournisseur de services publics (gaz, électricité, eau (DC Water), télécommunications, câble) doit proposer un plan de paiement aux clients éligibles pour les montants qui sont dus pendant la durée du programme.
- ii. La « durée du programme » est la durée de l'État d'urgence plus :
 1. 60 jours pour un opérateur de câble ou de télécommunications non réglementé par la Commission des services publics.
 2. Six mois pour tout autre fournisseur de services publics.
- iii. Pour être éligible, un client doit informer le fournisseur de son incapacité à payer tout ou partie du montant dû suite à l'état d'urgence de santé publique.
- iv. Pendant la durée de l'État d'urgence, les fournisseurs de services publics réglementés par la Commission des services publics rétabliront les services des propriétés résidentielles occupées à la demande du client et ne factureront pas de frais pour ce rétablissement.

e. Échéances pour l'exercice des droits des locataires et des associations de locataires

- i. Toutes les dates limites pour l'exercice des droits des locataires et des associations de locataires au titre de la Loi sur les logements de location de 1985 (Rental Housing Act) et de la Loi sur la conversion et la vente des logements de location de 1980 (Rental Housing Conversion and Sale Act) (y compris TOPA) ont été prorogées.
- ii. En particulier, une telle date limite est gelée, ou gelée provisoirement, jusqu'à la fin de l'État d'urgence assorti de 30 jours supplémentaires.
- iii. Exemple :

⁴ A23-0415, « Loi de 2020 portant modification d'urgence au moratoire sur les avis d'expulsion » (en vigueur le 14/10/20 ; expire le 11/01/21).

1. Les locataires d'un bâtiment disposant de 5 logements ou plus reçoivent une offre de vente le 1^{er} mars 2020 de la part du propriétaire du logement.
 2. En vertu de la loi, ils ont 45 jours, donc jusqu'au 15 avril 2020, pour créer une association de locataires et envoyer au propriétaire une lettre d'intérêt pour l'achat du bâtiment.
 3. Le 11 mars 2020, la Mairesse déclare l'état d'urgence.
 4. Lorsque la Mairesse lève l'état d'urgence, les locataires auront un total de 65 jours (45 – 10 + 30) pour répondre à l'offre de vente.
- f. **Préavis de départ des locataires**
- i. Le locataire peut choisir de mettre fin ou d'interrompre un préavis de départ soumis au propriétaire avant l'État d'urgence pour la durée de l'État d'urgence.
 - ii. Lorsque l'État d'urgence se terminera, le locataire aura exactement le même nombre de jours restants pour libérer le logement qu'avant le début de l'État d'urgence.
 - iii. Le locataire qui ne libère pas le logement à la date prévue ne sera pas considéré comme un « locataire sans droit ni titre ». Ceci est important parce qu'en vertu de la loi de DC, un locataire sans droit ni titre peut être expulsé et est responsable du double du montant du loyer.
- g. **Accès du propriétaire aux logements de location**
- i. Les lois régissant l'accès du propriétaire à un logement de location n'ont pas été spécifiquement modifiées. Le propriétaire pourrait avoir le droit de pénétrer dans le logement pour effectuer des réparations, des visites, pour montrer le logement à un acheteur potentiel, etc., s'il se conforme à la loi existante.
 - ii. Le locataire doit connaître la loi existante. Sauf en cas d'urgence dans le bâtiment, le propriétaire doit fournir au locataire :
 1. Un préavis écrit de 48 heures (un SMS ou un courriel suffisent) ; ET
 2. Peut uniquement accéder au logement du lundi au samedi, entre 9 h et 17 h, exception faite des jours fériés dans le District, sous réserve que le locataire en convienne autrement.
 - iii. En ce qui concerne les préoccupations concernant la propagation du virus COVID-19, le locataire peut demander au propriétaire de différer les travaux non essentiels jusqu'à la fin de l'État d'urgence, et de se renseigner sur les précautions de santé et de sécurité prises. Toutes les parties doivent :
 1. Pratiquer la distanciation sociale ;
 2. Porter un masque ou se couvrir le visage ;
 3. S'assurer que l'appartement soit nettoyé/désinfecté après le départ des visiteurs ;
 4. Se laver les mains avec du savon et de l'eau chaude pendant 20 secondes.

h. **Nettoyage des zones communes**

- i. Le propriétaire doit nettoyer régulièrement les zones communes, y compris les surfaces régulièrement touchées, telles que les portes, les rampes, les sièges et l'extérieur des boîtes aux lettres.
- ii. Le Département des consommateurs et des Affaires réglementaires a publié des règlements précisant ces exigences de nettoyage. Consultez le numéro du registre de D.C. en cliquant sur ce [lien](#)⁵ (p. 010003) pour connaître l'intégralité des règlements.
- iii. La Mairesse a également fourni des conseils sur le COVID-19 qui se rapportent au nettoyage des zones communes et à d'autres précautions importantes dans les bâtiments résidentiels. Ces conseils sont disponibles en suivant ce [lien](#)⁶.

i. **Masques dans les bâtiments résidentiels**^{7 8}

- i. Toutes les « installations essentielles », y compris les résidences et les installations résidentielles, doivent s'assurer que les employés, les prestataires et les visiteurs portent un masque et respectent la distanciation sociale lors de l'entrée dans le bâtiment.
- ii. Les installations essentielles sont tenues de placer une signalétique à leurs entrées pour indiquer à tous les employés, prestataires, clients, invités et visiteurs de :
 1. Porter un masque ou se couvrir le visage ;
 2. Maintenir six (6) pieds de distance par rapport aux autres personnes qui ne font pas partie de leur foyer ;
 3. Tousser et éternuer loin des personnes et dans leur coude ou chemise ;
et
 4. Ne pas se serrer la main ni avoir tout autre contact physique inutile.
- iii. Les personnes doivent porter un masque dans les zones communes des appartements, des copropriétés et des coopératives.
- iv. Les personnes peuvent signaler les infractions à l'ordonnance de la Mairesse concernant le port du masque au Bureau du procureur général. Les personnes qui se trouveront en infraction avec l'ordonnance de la Mairesse sont passibles d'amendes pouvant aller jusqu'à 1 000 USD par violation.

⁵ <https://www.dcregs.dc.gov/Common/DCR/Issues/IssueDetailPage.aspx?issueID=834>

⁶ https://coronavirus.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/coronavirus/page_content/attachments/COVID-19_DC_Health_Guidance_for_Apt-and-Condo_08202020.pdf

⁷ Les articles (i) et (ii) se trouvent dans l'Ordonnance de la Mairesse 2020-066, Section IV.

⁸ Les articles (iii) et (iv) se trouvent dans l'Ordonnance de la Mairesse 2020-080, Sections II et VII (en vigueur le 22/07/20 ; expire le 09/10/20).

- j. **Remboursements des frais de prestation des logements à loyer contrôlé**
- i. Lorsque le locataire paie des frais de prestation en plus de son loyer, et lorsque les prestations sont temporairement indisponibles du fait de l'ordonnance sur l'État d'urgence, le propriétaire doit fournir un remboursement au prorata des frais.
 - ii. Lorsqu'un service ou des frais d'installation sont légalement inclus dans le loyer facturé, et que le service ou l'installation sont temporairement indisponibles suite à une ordonnance sur l'État d'urgence, le propriétaire n'est pas tenu de réduire le loyer facturé.

III. **Associations des locataires (Tenant Associations, TA)**

- a. Une TA doit tenir compte des ordonnances et recommandations liées à l'État d'urgence COVID-19 du gouvernement du District et du Centre de contrôle et de prévention des maladies (Center for Disease Control and Prevention), y compris l'absence d'organisation de réunions impliquant un rassemblement de personnes.
- b. Si une TA doit organiser une réunion spéciale, elle doit envisager et opter pour une téléconférence.
- c. Si une TA doit organiser un vote pendant l'État d'urgence, elle doit envisager de modifier ses statuts afin de permettre un vote électronique, en ligne ou virtuel, le cas échéant.
- d. Si vous avez des questions ou des préoccupations pertinentes, contactez le Coordinateur en charge de l'éducation et de la sensibilisation de l'OTA, Stephen Dudek, à l'adresse Stephen.Dudek@dc.gov.

IV. **Procédures judiciaires**

- a. **Cour supérieure de D.C. : Expulsions**
 - i. Le Tribunal des propriétaires et locataires (Landlord & Tenant Court) tiendra des audiences, des procès et des auditions de témoins à distance, mais ne traitera pas de dossier d'expulsion ou de saisie impliquant des logements résidentiels non occupés par les propriétaires ou héritiers.
 - ii. Le propriétaire ne peut pas déposer une action en expulsion devant une juridiction jusqu'à 60 jours après la fin de l'État d'urgence.
 - iii. Les locataires doivent disposer des capacités technologiques, de l'accès à WebEx ou d'un téléphone pour assister aux audiences à distance. Si vous ne disposez pas des moyens techniques nécessaires pour participer à l'audience, veuillez consulter les Sites d'audience à distance des tribunaux de DC. Veuillez consulter <https://www.dccourts.gov/services/remote-hearing-information> pour des conseils et des informations sur les audiences à distance.

b. Cour supérieure de D.C. : Autres actions et urgences

- i. La Cour des petites créances et les Calendriers des conditions de logement organisent des audiences à distance.
- ii. En cas de besoin **urgent** d'une action judiciaire, y compris auprès du Calendrier des conditions de logement, les locataires peuvent déposer des requêtes en urgence et des demandes d'exonération de paiement anticipé des coûts (Demandes de dispense de frais) en envoyant ces documents par courriel à l'adresse Civilefilings@dcsc.gov.
- iii. **Les locataires ne doivent PAS se rendre à Moultrie Court House pour déposer des requêtes en urgence.**

c. Bureau des audiences administratives de D.C. (Office of Administrative Hearings, OAH)

- i. L'OAH fonctionne selon un calendrier modifié au moins jusqu'au 31 juin 2020.
- ii. L'OAH informera les parties de leur nouvelle date d'audience.
- iii. Jusqu'à nouvel ordre, toutes les audiences se tiendront par téléphone.
- iv. Si vous ne pouvez pas participer à une audience par téléphone ou ne le souhaitez pas, vous devez en informer l'OAH. L'OAH reprogrammera votre audience lorsque les audiences en personnes seront autorisées à reprendre.
- v. Veuillez communiquer avec l'OAH par voie électronique, en envoyant un courriel à l'OAH à l'adresse oah.filing@dc.gov ou en appelant le 202-442-9094.

V. Autres services gouvernementaux

a. Département des affaires réglementaires et de la consommation (Department of Consumer and Regulatory Affairs, DCRA)

- i. Le DCRA reste opérationnel. Le DCRA effectue des inspections de logements virtuelles.
- ii. Les locataires peuvent demander une inspection résidentielle EN LIGNE en se rendant sur le site internet du DCRA, à l'adresse <https://dcra.dc.gov/>, et en cliquant sur l'icône « Programmer un rendez-vous ».
- iii. De plus, les locataires peuvent demander l'envoi d'un courriel à l'Unité de planification de l'inspection résidentielle (Residential Inspection Scheduling Unit) du DCRA à l'adresse darc.housingcomplaints@dc.gov. Pour aider le DCRA à répondre à votre demande le plus rapidement possible, veuillez inclure :
 1. Nom et numéro de téléphone
 2. Adresse et numéro du logement (le cas échéant)
 3. Brève description des violations sélectionnées
- iv. Si vous estimez **avoir besoin d'une inspection d'urgence**, prière de ne pas envoyer de courriel. Au lieu de cela, appelez le 202-442-9557, choix n° 6, ou composez le 311.

- v. Si vous avez des questions sur la façon d'utiliser les services en ligne du DCRA, utilisez la fonctionnalité « chat en direct » sur le site internet du DCRA pendant les horaires d'ouverture habituels, appelez le 202-442-4400 ou envoyez un courriel à l'adresse dcra@dc.gov.

- b. **Division des hébergements locatifs (Rental Accommodations Division, RAD) et Division de la conversion et des ventes (Conversion and Sales Division, CASD)**
 - i. Les locataires peuvent déposer des documents pour la RAD, l'Administrateur de loyer ou la CASD au 1800 Martin Luther King Avenue, SE. Aucune consultation physique n'est disponible.
 - ii. La RAD accepte les dépôts électroniques ; veuillez envoyer les documents à l'adresse dhcd.rad@dc.gov.
 - iii. Pour toute question concernant les services de la RAD ou CASD ou d'autres informations, contactez le DHCD au 202-442-7200 ou dhcd@dc.gov.

- c. **Département de l'énergie et de l'environnement (Department of Energy and Environment, DOEE)** : Le DOEE est opérationnel et tous les employés du DOEE travaillent à distance, sauf dans des cas limités. Pour toute question concernant les services du DOEE ou des questions connexes, les locataires peuvent contacter le DOEE au 202-535-2600 ou doecomms@dc.gov.

Pour toute question concernant l'un des services fournis par l'OTA et des informations sur les changements futurs, veuillez nous contacter au 202-719-6560. Pour obtenir des informations et des ressources actualisées concernant le COVID-19 et les opérations du gouvernement de DC, veuillez consulter le site coronavirus.dc.gov.