# *COVID-19 État d'urgence : Droits et ressources des locataires*

L'objectif de ce document est d'aider les locataires du District à comprendre leurs droits et les ressources disponibles au titre de l'État d'urgence de santé publique COVID-19 (« État d'urgence ») déclaré par la Mairesse Muriel Bowser. La mairesse Bowser a prolongé l'État d'urgence au vendredi 24 juillet 2020. Le Bureau du Défenseur des locataires de DC (*Office of the Tenant Advocate*, OTA) a conservé 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 l'intégralité de nos 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/ et cliquez sur « Assistance logement de l'OTA » et « Service communautaire ». Cliquez sur « Poser une question au Directeur » et complétez la demande, puis cliquez sur « Envoyer » ; ou
   ii. Appelez le 202-719-6560 et laissez un message.

b. **Service de la 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 de l'éducation et de la 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.

## II. Droits et protections des locataires pendant l'État d'urgence[1]

a. **<u>Gel des augmentations des loyers et perception des loyers</u>**

i. ***Gel des augmentations des loyers*** :

1. Les augmentations des loyers pendant l'État d'urgence sont interdites. Cela s'applique aussi bien aux lots à loyer contrôlé qu'aux lots 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 des locataires de payer le montant des loyers gelés*** **:** En dehors de ce qui concerne les augmentations des loyers, les lois régissant l'obligation des locataires de payer leur loyer n'ont pas changé.

1. Exception faite de ce qui est exposé à l'article (iv) ci-dessous, 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. ***Allègement des hypothèques*** **:**

1. Un prêteur hypothécaire doit mettre en place un programme de report hypothécaire.
2. Les prêteurs doivent transmettre les demandes approuvées au Département des titres d'assurance et des banques de D.C. (*Department of Insurance Securities and Banking*, DISB), au plus tard le 04 juin, puis tous les 15 jours par la suite.
3. Le DISB doit publier une liste des demandes approuvées.

[1] La Loi 23-0236, « Loi d'amendement sur l'aide d'urgence en situation de coronavirus » de 2020 (*Coronavirus Support Emergency Amendment Act*) (entrée en vigueur le 27/05/2020 et expirant le 25/08/20) annule et remplace les quatre mesures suivantes : la Loi 23-0247, « Amendement d'urgence en réponse au COVID-19 » de 2020 (*COVID-19 Response Emergency Amendment Act*) (entrée en vigueur le 17/03/2020 et abrogée le 27/05/20) ; la Loi 23-0286, « Amendement supplémentaire d'urgence en réponse au COVID-19 » de 2020 (*COVID-19 Response Supplemental Emergency Amendment Act*) (entrée en vigueur le 10/04/2020 et abrogée le 27/05/2020) ; la Loi 23-0299, « Amendement rectificatif supplémentaire d'urgence en réponse au COVID-19 » de 2020 (*COVID-19 Supplemental Corrections Emergency Amendment Act*) (entrée en vigueur le 04/05/2020 et abrogée 27/05/2020) ; la Loi 23-0317 « Amendement général d'urgence en réponse au coronavirus » de 2020 (*Coronavirus Omnibus Emergency Amendment Act*) (entrée en vigueur le 13/05/2020 et abrogée le 27/05/20).

4. Un propriétaire éligible à un allègement hypothécaire doit informer tous les locataires dans les 5 jours suivant la disponibilité d'un plan de paiement des loyers (voir ci-dessous).

iv. ***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 des prestations ou autres frais faisant partie du bail.[2]
4. Pour être éligible, un locataire doit démontrer au propriétaire que l'État d'urgence lui a causé des difficultés financières directes ou indirectes.[3]
5. Les plans de paiement des loyers 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 des loyers.
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.

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

1. Si le bail exige du locataire qu'il paie par mandat ou d'une manière l'obligeant à sortir de son domicile, le locataire peut contacter le propriétaire pour discuter de modalités de paiement alternatives.
2. Les modalités alternatives incluent le paiement des loyers en ligne via un virement ou une application telle que Venmo, PayPal, Zelle ou autre.

---

[2] Cette disposition s'appliquera lors de la promulgation de la Loi 23-0776 « Amendement de clarification d'urgence en réponse au Coronavirus » de 2020 (Coronavirus Support Clarification Emergency Amendment Act) (approuvée par le Conseil de DC le 09/06/20 ; en attente de la signature de la Mairesse).

[3] Un critère d'éligibilité supplémentaire (le locataire doit prouver des difficultés financières qui l'empêcheraient d'être admissible à la location de l'unité dans le cadre des critères de demande d'origine appliqués à l'unité) expire à la promulgation de la Loi 23-0776. Voir note de bas de page 2 pour le statut.

3. L'accord doit être écrit, et il doit préciser la période pendant laquelle les modalités convenues sont disponibles pour le locataire (probablement au moins jusqu'à la fin de l'État d'urgence).

b. **Expulsions** : Il est interdit aux propriétaires de déposer une demande d'expulsion et d'expulser un locataire résidentiel pendant l'État d'urgence et pendant 60 jours par la suite.

c. **Services de première nécessité et frais de retard**
   i. Il est interdit aux sociétés de services de première nécessité (électricité, gaz, eau, câble et télécommunications) d'interrompre 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 basique.
   iii. Il est interdit aux prestataires de logement de facturer des frais de retard pendant l'État d'urgence. Les frais pour le paiement tardif du loyer dû le 1er mars reste 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 de première nécessité**
   i. Un fournisseur de services de première nécessité [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 de première nécessité.
   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 de première nécessité réglementés par la Commission des services publics rétabliront les services dans les propriétés résidentielles occupées à la demande du client et ne factureront pas de frais pour ce rétablissement.

e. **Dates butoirs pour l'exercice des droits des locataires et des associations de locataires**
   i. Toutes les dates butoirs 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. Une telle date butoir est notamment gelée, ou mis en suspens, jusqu'à la fin de l'État d'urgence assorti de 30 jours supplémentaires.
iii. Exemple :
    1. Les locataires d'un bâtiment disposant de 5 unités ou plus reçoivent une offre de vente le 1er 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. Tous les Préavis de départ des Locataires sont gelés, ou mis en suspens, pendant la durée de l'État d'urgence (à la discrétion du locataire).
    ii. En conséquence, un locataire qui a promis de libérer un lot à une date donnée pendant l'État d'urgence n'aura pas à libérer ce lot jusqu'à la fin de l'État d'urgence.
    iii. Lorsque l'État d'urgence se terminera, le locataire aura exactement le même nombre de jours restants pour libérer le lot qu'avant le début de l'État d'urgence.
    iv. 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 lots de location**
    i. Les lois régissant l'accès du propriétaire à un lot de location n'ont pas été spécifiquement modifiées. Le propriétaire pourrait avoir le droit de pénétrer dans le lot pour effectuer des réparations, des inspections, pour montrer le lot à un acheteur potentiel, etc.
    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 lot 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 une distanciation sociale ;
        2. Porter un équipement de protection (masques et gants), le cas échéant ;

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.

i. **Exigences du port de masques dans les bâtiments résidentiels**
   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.

j. **Remboursement des frais de prestation des lots au loyer contrôlé**
   i. Lorsque le locataire paie des frais de prestations en plus de son loyer, et lorsque les prestations sont temporairement indisponibles du fait de 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 l'État d'urgence, le propriétaire n'a pas à réduire le loyer facturé.

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

a. Une TA doit tenir compte des instructions et recommandations d'urgence COVID-19 du gouvernement du District et du Centre de contrôle des maladies (Center for Disease Control), 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 modalité en ligne.
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. À compter du 14 mai 2020, tous les procès, y compris devant le Tribunal des litiges entre propriétaires et locataires, prévus au plus tard le 19 juin 2020, sont poursuivis.
   ii. ***Toutes les expulsions de locataires et saisies immobilières antérieures au 19 juin 2020 inclus sont suspendues***. Cela s'applique aussi bien aux locations relevant de baux oraux qu'écrits.
   iii. 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.

b. **Cour supérieure de D.C. : Autres actions et urgences**
   i. Tous les calendriers du Tribunal de petites créances et des conditions de logement sont maintenus dans l'attente d'instructions supplémentaires de la Cour.
   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 8 juin 2020.
   ii. Toutes les audiences, sauf les audiences en urgence désignées par la Mairesse, sont annulées jusqu'au 8 juin 2020.
   iii. L'OAH informera les parties de leur nouvelle date d'audience.
   iv. Jusqu'à nouvel ordre, toutes les audiences seront effectuées par téléphone.
   v. 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.
   vi. Veuillez communiquer avec l'OAH par voie électronique, en envoyant un e-mail à l'OAH à l'adresse oah.filing@dc.gov ou en appelant le 202-442-9094.

## V. Autres services gouvernementaux

a. **Bureaux du Conseil de DC et audiences législatives/budgétaires**
   i. Tous les bureaux du Conseil de DC restent ouverts. Cependant, comme l'OTA et la plupart des agences de DC, ils fonctionneront sur une base de télétravail.

ii. Le Conseil de DC a suspendu toutes les audiences, y compris les audiences législatives et budgétaires, jusqu'à nouvel ordre. Certaines fonctions, comme les réunions législatives, sont maintenues. Veuillez consulter https://dccouncil.us/events/ pour plus d'informations.

b. **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 allant sur le site internet du DCRA, https://dcra.dc.gov/, et en cliquant sur l'onglet « Programmer un rendez-vous ».
   iii. De plus, les locataires peuvent demander l'envoi d'un e-mail 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 de lot (le cas échéant)
      3. Brève description des violations sélectionnées
   iv. Si vous estimez **avoir besoin d'une inspection d'urgence**, veuillez ne pas envoyer d'e-mail. 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.

c. **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.

d. **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 doeecomms@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.