

Dokiman Ajoute Pou Lokatè Asistans Ki Baze sou Lwaye nan Kad Seksyon 8 la Pwogram Vawchè pou Chwa Lojman

Depatman Lojman
ak Devlopman Iben Lèzetazini
Biwo Lojman Piblik e Endyen

No. Apwobasyon OMB : 2577-0169
(ekspirasyon: 09/30/2010)

(Atache dokiman sa a sou Kontra-Lwaye Lokatè a)

1. Pwogram Vawchè Seksyon 8 la

- Pwopriyetè a ap lwe lokatè a apatman/kay ki nan kontra a pou fanmi lokatè a rete ladan n avèk asistans pou lwaye, dapre règleman ki nan Pwogram Vawchè pou Chwa Lojman ke Seksyon 8 (pwogram vawchè) Depatman Lojman ak Devlopman Imen Lèzetazini (HUD) ofri.
- Pwopriyetè a aksepte siyen yon Kontra Pèman Asistans Pou Lojman (kontra HAP) avèk PHA a nan kad pwogram vawchè a. Dapre kondisyon ki nan kontra HAP a, PHA a va vèse pwopriyetè a pèman asistans pou lojman an pou ede lokatè a lwe apatman an (oubyen kay la) nan men pwopriyetè a.

2. Kontra Lwaye a

- Pwopriyetè a bay PHA a yon kopi kontra-lwaye a, ki dwe gen ladan n tout chanjman/revizyon ki fèt avèk akò pwopriyetè e akò lokatè a. Pwopriyetè a dwe sètifye ke kondisyon ki nan kontra lwaye a, se kondisyon ki an akò ak tout sa k di nan kontra HAP a, e ke kontra lwaye a vini avèk *dokiman ajoute* sou kontra a.
- Lokatè a va gen dwa fè aplike kont pwopriyetè a sa k di nan *dokiman ajoute a*. Si genyen nenpòt ki kontradiksyon ant *dokiman ajoute a* avèk nenpòt ki lòt kondisyon ki nan kontra-lwaye a, se sa k di nan *dokiman ajoute a* ki dwe prime.

3. Itilizasyon apatman/kay ki sou kontra a

- Pandan dire lwaye a, fanmi an fèt pou rete nan kay/apatman ki sou kontra a gras ak asistans li va jwenn nan kad pwogram vawchè a.
- PHA a dwe apwouve kantite moun ki nan fanmi an. Fanmi an va prese mete PHA a okouran nenpòt ki nesans, adopsyon oubyen desizyon tribinal pran pou l bay fanmi an responsab yon timoun. Okenn lòt moun pa gen dwa viv ak fanmi an san pwopriyetè a ak PHA a pa bay davans yon otorizasyon ekri pou sa.
- Se moun PHA a apwouve kòm manm fwaye a ki kapab rete nan kay/apatman ki sou kontra a. Fòk se kay la (apatman an) sèlman fanmi an genyen kòm kote pou l rete. Manm fwaye a kapab patisipe nan aktivite legal ki bay pwofi, si e sèlman si sa ka ede manm fwaye a ranpli kondisyon pou yo kontinye itilize kay la /apatman an.
- Lokatè a pa gen dwa sou-lwe ou lwe kay la/apatman an.
- Lokatè a pa gen dwa pase kontra a bay yon lòt moun, ni tranfere kay la/ apatman an bay yon lòt moun.

4. Pèman Pwopriyetè a Resevwa Pou Lwaye a

- Premye lajan lwaye pwopriyetè a ap resevwa a pa fèt pou depase vale lajan PHA a te apwouve an akò ak règleman HUD yo.
- Se kondisyon ki nan kontra lwaye a ki pou detèmine tout chanjman nan lajan lwaye pwopriyetè a ap resevwa. Sepandan, pwopriyetè a pa gen dwa ogmante lwaye a pandan premye peryòd kontra a kouvri a.
- Pandan dire lwaye a (ki gen ladan n premye peryòd lwaye a avèk tout lòt pwolongasyon kontra a), kòb pwopriyetè a ap touche a pa ta dwe janm depase:

- Pri rezonab yon apatman/kay selon dènye kalkil an dat (ou tout nouvo kalkil) PHA te fè dapre règleman HUD yo, oubyen
- Pri lwaye pwopriyetè a resevwa pou lòt apatman/kay ki nan bilding nan oubyen sou pwopriyetè a ki pa resevwa asistans.

5. Pèman Pwopriyetè a Resevwa nan Men Fanmi an

- Fanmi an dwe peye pwopriyetè a tout pati nan pri lwaye a ke PHA a pa peye nan kad Asistans Lojman an.
- Chak mwa, PHA a va bay pwopriyetè a yon pèman pou asistans lojman nan non fanmi an, dapre sa k di nan kontra HAP a. Se PHA a ki va fikse ki kantite pèman pou asistans lojman an ap ye chak mwa, dapre sa règleman HUD pou yon lwaye di sou pwogram vawchè ki nan Seksyon 8 la.
- Pèman ki fèt chak mwa pou asistans lojman an, va sèvi kòm vèsman lajan ki dwe fèt chak mwa pou lwaye apatman an/kay la.
- Lokatè a pa responsab pou l peye pati lwaye a ke pèman PHA a pou asistans lojman an kouvri nan kad kontra HAP ki pase ant pwopriyetè a avèk PHA a. Si PHA pa bay pwopriyetè a pèman pou asistans lojman an, sa pa reprezante yon vyolasyon kontra-lwaye a. Pwopriyetè a pa gen dwa mete fen nan kontra lwaye a poutèt li pa resevwa pèman PHA pou asistans lojman an.
- An plis lajan lwaye a, pwopriyetè a pa dwe mande lajan ni aksepte nan men fanmi an --oubyen okenn lòt moun ou òganizasyon—pyès lòt lajan pou lwaye apatman an /kay la. Lajan lwaye a gen ladan n: tout sèvis lojman an, antretyen, bòdwo gaz, elektrisite ak dlo, ak aparèy menaje ke pwopriyetè a dwe bay ou peye dapre sa k di nan kontra-lwaye a.
- Pwopriyetè a dwe remèt lokatè a imedyatman tout lajan ki depase pri lwaye a.

6. Lòt Frè

- Pri lwaye a pa gen ladan n pri manje oubyen sèvis d'apui, oubyen mèb ke pwopriyetè a ta mete a la dispozisyon lokatè a.
- Pwopriyetè a pa gen dwa mande pou lokatè a ou manm fanmi an peye pou manje, sèvis d'apui ou mèb li ta mete a la dispozisyon yo. Si yon lokatè pa peye pou bagay sa yo, se pa yon rezon pou pwopriyetè a mete fen nan kontra lwaye a.
- Pwopriyetè a pa dwe fè lokatè a peye lajan an plis pou bagay moun abitye jwenn nan yon apatman (oubyen yon kay) yo lwe nan rejyon an, oubyen bagay mèb kay la mete gratis a la dispozisyon lòt lokatè nan bilding nan ki pa resevwa asistans.

7. Antretyen, Dlo-Elektrisite-Gaz, ak lòt Sèvis

a. Antretyen

- Pwopriyetè a dwe pran swen apatman an ak tout bilding nan dapre règleman HQS yo.

- (2) Sèvis antretyen ak ranplasman (ki gen ladan n nouvo dekorasyon) dwe fèt an akò ak prensip yo aplike nan bilding konsène a e ke pwopriyete a tabli.

b. Dlo-Elektrisite-Gaz avèk Aparèy Menaje

- (1) Pwopriyete a dwe ofri kantite dlo-elektrisite-gaz lokatè a bezwen pou l kapab satisfè egzijans HQS yo.
- (2) Pwopriyete a pa responsab yon vyolasyon règleman HQS yo si se lokatè a ki koze sa. Men fason yon lokatè kapab koze yon vyolasyon:
 - (a) Si li pa peye pou dlo/gaz/elektrisite alòske se li ki dwe peye pou sa.
 - (b) Si li pa ofri e pran swen kèk aparèy menaje, alòske se li ki pou ofri yo.

c. Dega Fanmi an fè. Pwopriyete a pa responsab okenn vyolasyon règleman HQS yo, si se rezilta yon dega swa yon manm fanmi an, swa yon envite komèt e ki depase kad itilizasyon nòminal pwopriyete a.

d. Sèvis Lojman. Pwopriyete a dwe ofri tout sèvis lojman, jan sa di nan kontra lwaye a.

8. Fen Kontra Lwaye a sou Desizyon Pwopriyete a

a. **Kondisyon.** Sèl jan pou pwopriyete a mete fen nan lwaye a, se dapre kondisyon ki nan akò lwaye a e an akò ak egzijans HUD yo.

b. **Rezon/jistifikasyon.** Pandan dire lwaye a (sètadi premye dire lwaye a oubyen yon pwolongasyon), sèl jan pou pwopriyete a mete fen nan lwaye a se si:

- (1) Genyen vyolasyon grav ou repete kontra lwaye a.
- (2) Genyen vyolasyon lwa Federal, lokal ou lwa yon Eta ki bay lokatè a kèk obligasyon ki mache avèk prezans li nan apatman/kay la, oubyen avèk fason li dwe sèvi ak apatman/kay la e ak rèz pwopriyete a.
- (3) Genyen aktivite kriminel oubyen itilizasyon alkòl yon fason egzajere (jan sa di nan paragaf c); oubyen
- (4) Genyen lòt rezon valab (jan sa di nan paragaf d).

c. **Aktivite Kriminel ou Move Itilizasyon Alkòl**

- (1) Pwopriyete a gen dwa mete fen nan lwaye a pandan akò-lwaye a valab toujou, si yon moun pami lokatè yo, yon envite oubyen yon lòt moun kèlkonk ki sou kontwòl rezidan a, komèt youn nan zak sa yo:
 - (a) Nenpòt ki aktivite kriminel ki menase sante oubyen byennèt lòt lokatè (pami yo, genyen manm pèsònèl ki la pou administre pwopriyete a e k ap viv sou pwopriyete a); oubyen tou aktivite ki menase dwa lòt lokatè yo genyen pou yo viv alèz e nan lapè nan apatman yo/kay yo;
 - (b) Nenpòt ki aktivite kriminel ki menase sante oubyen byennèt lòt moun k ap viv nan vwazinaj imedya a, oubyen aktivite ki menase dwa moun sa yo genyen pou yo viv alèz e nan lapè nan apatman yo/kay yo;
 - (c) Nepòt ki aktivite vyolan ki dewoule sou pwopriyete a oubyen tou pre pwopriyete a; oubyen ankò
 - (d) Nenpòt ki aktivite dwòg ki dewoule sou pwopriyete a oubyen tou pre pwopriyete a.
- (2) Pwopriyete a gen dwa mete fen nan lwaye a pandan kontra-lwaye a valab toujou si yon moun kèlkonk nan kay la:

- (a) ap kache pou li pa konparèt devan lajistis, pou yo pa arete li oubyen mete l nan prizon apre yo fin jwenn li koupab pou yon krim, oubyen pou tantativ pou l komèt yon krim; yon moun tribinal jwenn koupab pou yon vyolasyon grav li te komèt nan zòn li kouri kite a, oubyen yon moun ki, nan ka eta New Jersey, komèt yon vyolasyon minè, men grav; oubyen tou
- (b) vyole libète sou kosyon ou libète pwovizwa, dapre lwa federal oubyen lwa yon Eta.

(3) Mèt kay la gen dwa mete fen nan lwaye a si yon manm fwaye a ap mennen aktivite kriminel dapre sa règleman sa a di, si mèt kay la konstate ke manm fwaye sa a komèt aktivite kriminel la, menmsi lapolis pa t arete manm fwaye a ou si lajistis pa t jwenn li koupab pou aktivite a.

(4) Mèt kay la gen dwa mete fen nan lwaye a pandan yon peryòd kote lwaye a valab toujou si yon moun kèlkonk nan manm fwaye a mele nan zafè bwè tafya yon fason ki depase limit e ki menase sante, sekirite oubyen dwa lòt lokatè genyen pou yo viv nan bilding alèz e nan lapè.

d. **Lòt rezon valab ki kapab fè kontra lwaye a pran fen.**

(1) Pandan premye peryòd kontra lwaye a, yon lòt rezon valab pou mete fen nan lwaye a, fòk se yon bagay fanmi an fè e ke li pa t sipoze fè, oubyen yon bagay fanmi an pa fè e ke li te sipoze fè.

(2) Pandan premye peryòd kontra lwaye a oubyen nenpòt ki pwolongasyon, pami lòt rezon valab yo genyen:

- (a) Aksyon ki deranje vwazen yo
- (b) Destriksyon pwopriyete, oubyen
- (c) Jan yon moun viv oubyen fason li kenbe yon kay ki kapab koze dega nan apatman an oubyen nan pwopriyete a.

(3) Apre premye peryòd lwaye a, pami rezon valab yo genyen:

- (a) Si lokatè a refize aksepte òf mèt kay la fè pou ba li yon nouvo kontra oubyen pou li fè chanjman nan kontra a;
- (b) Si pwopriyete a vle sèvi ak apatman an (kay la) pou itilizasyon pa li oubyen pou fanmi li, oubyen pou lòt rezon eksepte itilize li pou lwe kòm yon kote moun pral rete; oubyen
- (c) Biznis oubyen pwofi ekonomik kapab sèvi kòm rezon valab pou mete fen nan kontra lwaye a -- tankou si mèt kay la ap vann pwopriyete a, fè renovasyon nan apatman an (kay la), oubyen si mèt kay la deside lwe apatman an (kay la) pou plis lajan.

e. **Degèpisman sou lòd tribinal.** Se ak lòd yon tribinal sèlman mèt kay la kapab mete yon lokatè deyò.

f. **Rezon mèt kay la dwe bay**

(1) Nan kòmansman (e menm anvan kòmansman) yon aksyon pou mete yon lokatè deyò ak lòd yon tribinal, mèt kay la dwe bay lokatè a yon anons ki prezize rezon ki fè li mete fen nan lwaye a. Anons la kapab fè pati yon lòd degèpisman pwopriyete a pral fè egzèkite, oubyen se kapab 2 anons separe.

- (2) Pwopriyetè a fèt pou remèt PHA a yon kopi nenpòt ki lòd degèpisman l ap bay yon lokatè nan menm moman kote pwopriyetè a ap bay lokatè a lòd la.
- (3) Yon lòd degèpisman vle di yon anons pou yon moun bwote kite yon apatman (yon kay), oubyen se yon plent ou ankò yon lòt rezon ekri yon moun ka itilize pou l kòmanse yon aksyon degèpisman, dapre lwa yon Eta oubyen lwa lokal yo.

9. Kontra Lwaye : Rapò ak Kontra HAP

Si kontra HAP a pran fen pou yon rezon kèlkonk, kontra lwaye a pran fen otomatikman.

10. PHA a Ka Mete Fen nan Asistans la

PHA a kapab mete fen nan pwogram asistans pou fanmi an pou nenpòt ki rezon ki ka fè l itilize otorite li gen pou sa, dapre sa kondisyon HUD yo prevwa. Si PHA a mete fen nan pwogram asistans pou fanmi an, kontra-lwaye a pran fen otomatikman.

11. Fanmi an Bwote

Lokatè a dwe enfòmè PHA a avèk pwopriyetè a anvan pou fanmi an bwote kite apatman an/kay la.

12. Depo Sekirite

- a. Mèt kay la gen dwa mande lokatè a vèse yon depo sekirite. (Sepandan, PHA a kapab anpeche mèt kay la pran depo sekirite sa a, si se pa abitud la sou mache prive a, ou si lokatè ki pa p resevwa asistans yo pa gen pou fè depo sekirite sa a. Kontra HAP a dwe genyen ladan n detay sou nenpòt ki restriksyon konsa ke PHA a kapab mete sou yon kontra lwaye.)
- b. Lè fanmi an bwote kite apatman an (oubyen kay la), pwopriyetè a –ki gen pou reponn devan lwa Eta a oubyen lwa lokal—kapab sèvi ak depo sekirite a (plis nenpòt ki enterè sou depo a) kòm konpansasyon pou nenpòt lajan lwaye lokatè a pa peye, nenpòt ki dega ki fèt nan kay la, oubyen nenpòt ki kòb lokatè a ta dwe peye dapre kontra lwaye a.
- c. Pwopriyetè a fèt pou bay lokatè a yon lis tout bagay depo sekirite a peye e presize pri chak nan bagay sa yo. Lè pwopriyetè a fin wete kòb pou tout bagay sa yo kòm konpansasyon –si li te gen pou wete- li fèt pou remèt lokatè a tout rès kòb la.
- d. Si depo sekirite a pa ase pou peye tout lajan lokatè a dwe dapre sa k di nan kontra lwaye a, pwopriyetè a gen dwa egzije lokatè peye rès kòb la.

13. Diskriminasyon Entèdi

Lè pwopriyetè a ap ofri yon kontra lwaye, pa respè pou lwa, dekrè oubyen règleman ki aplikab sou “chans egal pou tout moun”, li pa gen dwa fè diskriminasyon kont okenn moun pou rezon ras, koulè, relijyon, sèks, orijin nasyonan, laj, estati famiyal oubyen paske yon moun gen yon andikap kèlkonk.

14. Kontradiksyon avèk lòt Dispozisyon ki nan Kontra-Lwaye

- a. Se HUD ki tabli kondisyon ki nan *dokiman ajoute* sou kontra lwaye a, an akò ak lwa e règleman federal yo, kòm yon kondisyon pou lokatè a ak fanmi lokatè a jwenn èd federal, nan kad pwogram vawchè Seksyon 8 la.
- b. Sizoka genyen kontradiksyon ant dispozisyon ki nan *dokiman ajoute* HUD egzije a, e nenpòt ki pati nan kontra lwaye a, oubyen nenpòt ki lòt antant ant pwopriyetè a ak lokatè a, se egzijans HUD ki nan dokiman ajoute a ki pral prime.

15. Chanjman nan Kontwa a oubyen Lwaye a

- a. Lokatè a ak pwopriyetè a pa gen dwa fè okenn chanjman nan dokiman ajoute konsènan lwaye a. Sepandan, si lokatè a ak pwopriyetè a antann yo pou yo fè nenpòt ki lòt chanjman nan kontra lwaye a, chanjman sa yo dwe fèt a lekri, e pwopriyetè a dwe bay PHA yon kopi chanjman sa yo imedyatman. Kontra-lwaye a –ak nenpòt ki chanjman ladan n- dwe rete an akò ak egzijans ki nan *dokiman ajoute* sou kontra-lwaye a.
- b. Nan ka nou pral wè la yo, èd ki baze sou le fèt ke yon moun se yon lokatè, p ap kontinye eksepte si PHA a apwouve yon nouvo kontra-lwaye an akò avèk egzijans pwogram nan epi PHA a siyen yon nouvo kontra avèk pwopriyetè a:
 - (1) Si genyen chanjman nan kondisyon lwaye a konsènan responsablite lokatè a ak pwopriyetè a pou sa ki gen rapò ak gaz-elektrisite-dlo, oubyen aparèy menaje;
 - (2) Si genyen chanjman nan kondisyon kontra-lwaye a ki gen rapò ak dire lwaye a;
 - (3) Si fanmi an bwote al rete nan yon lòt apatman/kay, menmsi apatman/kay sa a twouve l nan menm bilding nan ou sou menm pwopriyetè a.
- c. Pou pwopriyetè a ak lokatè a fè chanjman nan kontra-lwaye a, li pa nesèsè pou PHA a bay konsantman li pou kontra-lwaye a valab, ou pou yo renouvle kontra HAP a; sèl kondisyon ki valab, se sa ki di nan **paragraf b** a.
- d. Pwopriyetè a fèt pou mete PHA a okouran tout chanjman nan pri lwaye pwopriyetè a ap touche a; fòk PHA a gen enfòmasyon sa a omwen 60 (swasant) jou anvan okenn chanjman antre an aplikasyon, e --aprè 2 pati yo fin antann yo sou chanjman an-- nouvo pri lwaye a pa ta dwe depase pri rezonab pwopriyetè a dwe mande pou apatman an/kay la, dapre dènye kalkil PHA te fè an akò avèk egzijans HUD yo.

16. Nòt/Anons

Tout nòt/anons lokatè a vle voye bay pwopriyetè (ou pwopriyetè a vle voye bay lokatè a) konsènan kontra-lwaye a, dwe fèt a lekri.

17. Definitions

Apatman/kay sou kontra (contra unit): Se yon kote moun abite e ke yon lokatè lwe avèk asistans li jwenn nan kad pwogram nan.

Fanmi (family): Se tout moun k ap viv nan apatman an/kay la, gras ak asistans yo jwenn nan kad pwogram nan.

Kontra HAP (HAP Contract): Kontra ki pase ant PHA a ak yon pwopriyetè sou èd lokatè a pral jwenn pou l peye lojman an. PHA a peye pwopriyetè a lajan asistans lojman an, an akò avèk kontra HAP a.

Fwaye (Household): Se tout moun ki gen dwa viv nan lojman an. Fwaye a gen ladan n fanmi an ak tout lòt moun PHA a apwouve pou viv nan lojman an pou ede fanmi an. (Yon asistan konsa dòmileve nan kay la pou l ofri sèvis-dapui ki nesèsè pou yon manm fanmi an ki andikape).

Règleman sou Kalite Bon Lojman (Housing Quality standards -HQS). Se Règleman HUD tabli sou kalite minimòm yon lojman dwe genyen pou l antre nan pwogram asistans lojman an, dapre sa **Seksyon 8 la** prevwa pou yon lokatè kalifye pou asistans sa a.

HUD: Depatman Lojman ak Devlopman Iben Lèzetazini.

Egzijans HUD : Se egzijans HUD pou Pwogram Seksyon 8 la. Se katye-jeneral HUD yo ki pibliye egzijans HUD yo. Egzijans sa yo se: règleman, nòt ki nan Rejis Federal yo, oubyen lòt direktiv sou pwogram yo ke moun dwe respekte.

Kontra-lwaye (Lease): Akò ekri ant pwopriyetè a ak lokatè a pou lokatè a lwe apatman an/kay la. Kontra-lwaye a dwe mache ak dokiman ajoute ke HUD egzije a.

PHA: Ajans Lojman Piblik.

Konplèks/Pwopriyete (Premises): Se bilding kote apatman an/kay la ye a, san bliye zòn ak teren fanmi an pataje ak lòt lokatè.

Pwogram (Program) : Pwogram Chwa Vawchè pou Lojman an, ke **Seksyon 8 la** tabli.

Pri Lwaye pa Mwa (Rent to Owner): Se lajan total pwopriyetè a dwe resevwa chak mwa pou apatman an/kay la. *Pri Lwaye pa mwa a* egal sòm lajan lokatè a peye a, plis pèman PHA a bay pwopriyetè a pou l ede lokatè a.

Seksyon 8 (Section 8): Se Seksyon 8 Lwa Federal Lèzetazini sou Lojman ki te pase an 1937 (*42 United States Code 1437f*).

Lokatè (Tenant): Manm fanmi an (youn oubyen plis) ki lwe apatman an/kay la nan men pwopriyetè a.

Pwogram Vawchè (Voucher Program) : Se pwogram vawchè

pou Chwa Lojman ke Seksyon 8 la prevwa a. Nan kad pwogram sa a, HUD mete lajan a la dispozisyon yon PHA pou ede fanmi ki kalifye peye lwaye yo. Lokatè ki siyen kontwa-lwaye a va resevwa èd dapre sa ki di nan pwogram vawchè a.

Dokiman sa a se tradiksyon yon dokiman legal HUD pibliye. HUD mete tradiksyon sa a a la dispozisyon ou kòm yon senp mwayen konvenab pou ede w konprann dwa w ak obligasyon w. Vèsyon dokiman sa a ki nan lang angle, se sèl dokiman ki ofisyèl, legal e ki gen valè. Dokiman tradui sa a se pa yon dokiman ofisyèl.