

Addenda au contrat de location

Allocation au locataire relevant de la Section 8

Programme de coupons pour le choix du logement

(Joindre au bail du locataire)

1. Programme de coupons relevant de la Section 8

- a. Le propriétaire loue au locataire l'unité sous contrat qui sera occupée par la famille du locataire grâce à une allocation de logement relevant du programme de coupons pour le choix du logement de la Section 8 (programme de coupons) du Département du Logement et de l'Urbanisme des États-Unis (HUD).
- b. Le propriétaire a passé avec l'office des logements sociaux un contrat de versement d'allocation de logement (contrat HAP) relevant du programme de coupons. En vertu du contrat de versement d'allocation de logement, l'office des logements sociaux versera une allocation de logement au propriétaire, ce qui aidera le locataire à louer l'unité au propriétaire.

2. Bail

- a. Le propriétaire a remis à l'office des logements sociaux un exemplaire du bail, notamment toute révision conclue par le propriétaire et le locataire. Le propriétaire certifie que les clauses du bail sont conformes à toutes les dispositions du contrat de versement d'allocation de logement et que le bail inclut les addenda au contrat de location.
- b. Le locataire pourra contraindre le propriétaire à respecter les addenda du contrat de location. En cas de conflit entre les addenda au contrat de location et toute autre clause du bail du propriétaire, les addenda du contrat de location primeront.

3. Utilisation de l'unité sous contrat

- a. Pendant la durée du bail, la famille résidera dans l'unité sous contrat grâce à l'allocation versée grâce au programme de coupons.
- b. La composition du ménage doit être approuvée par l'office des logements sociaux. La famille doit aviser sans délai l'office des logements sociaux de la naissance, de l'adoption, ou de la garde (sur décision du tribunal), d'un enfant. Aucune personne supplémentaire ne peut être ajoutée au ménage sans consentement écrit préalable du propriétaire et de l'office des logements sociaux.
- c. L'unité sous contrat peut servir de résidence uniquement aux membres du ménage autorisés par l'office des logements sociaux. L'unité doit être la seule résidence de la famille. Outre l'utilisation de l'unité essentiellement comme résidence de la famille, les membres du ménage peuvent accessoirement entreprendre des activités licites lucratives.
- d. Le locataire n'a pas le droit de sous-louer ou de louer l'unité à un tiers.
- e. Le locataire n'a pas le droit de céder le bail ou l'unité.

4. Loyer versé au propriétaire

- a. Le loyer initial versé au propriétaire ne peut pas dépasser le montant approuvé par l'office des logements sociaux, conformément aux conditions de l'HUD.
- b. Les modifications du loyer versé au propriétaire seront déterminées par les clauses du bail. Toutefois, le propriétaire n'a pas le droit d'augmenter le loyer pendant la durée initiale du bail.

- c. Pendant la durée du bail (notamment la durée initiale du bail et toute prorogation), le loyer versé au propriétaire ne pourra jamais dépasser :

- (1) Le loyer raisonnable pour cette unité, tel qu'il a été fixé ou révisé le plus récemment par l'office de logements sociaux, conformément aux conditions de l'HUD, ou
- (2) Le loyer perçu par le propriétaire pour une unité comparable dans l'immeuble mais ne bénéficiant pas d'une allocation.

5. Versement de la famille au propriétaire

- a. Il incombe à la famille de régler au propriétaire la partie du loyer qui n'est pas couverte par l'allocation de logement versée par l'office des logements sociaux.
- b. Chaque mois, l'office des logements sociaux versera au propriétaire une allocation de logement pour le compte de la famille, conformément au contrat de versement d'allocation de logement. Le montant de l'allocation de logement mensuelle sera fixée par l'office des logements sociaux, conformément aux exigences de l'HUD en matière de contrat de location relevant du programme de coupons de la section 8.
- c. L'allocation de logement mensuelle sera appliquée au loyer mensuel réglé au propriétaire pour l'unité sous contrat.
- d. Il n'incombe pas au locataire de payer la partie du loyer déjà couverte par l'allocation de logement versée par l'office des logements sociaux au titre du contrat HAP passé entre le propriétaire et l'office. Le non versement de l'allocation de logement par l'office des logements sociaux ne constitue pas une infraction au bail. Le propriétaire n'a pas le droit de résilier le contrat de location pour non versement de l'allocation de logement par l'office des logements sociaux.
- e. Le propriétaire n'a pas le droit de demander ou de percevoir, de la famille ou de toute autre source, un quelconque paiement relatif à la location de l'unité, en supplément du loyer versé au propriétaire. Le loyer versé au propriétaire comprend tous les services de logement, l'entretien, les services publics et les appareils ménagers fournis et payés par le propriétaire, conformément au bail.
- f. Le propriétaire doit immédiatement rendre au locataire tout paiement de loyer excédentaire.

6. Autres indemnités et frais

- a. Le loyer versé au propriétaire n'inclut aucun frais correspondant à des repas, à des services d'aide ou à des meubles susceptibles d'être fournis par le propriétaire.
- b. Le propriétaire n'a pas le droit de demander au locataire ou aux membres de la famille de payer des frais correspondant à un quelconque repas, à des services d'aide ou à des meubles éventuellement fournis par lui. Le non paiement de tels frais ne constitue pas un motif de résiliation du contrat de location.
- c. Le propriétaire n'a pas le droit de faire payer au locataire

un supplément pour ce qui est habituellement inclus dans les loyers locatifs de la localité, ou fourni gratuitement aux locataires non subventionnés de l'immeuble.

7. Entretien, services publics et autres services

a. Entretien

- (1) Le propriétaire doit entretenir l'unité et les lieux conformément aux normes de qualité du logement.
- (2) L'entretien et le remplacement (notamment la décoration à neuf) doivent se conformer à la pratique standard établie par le propriétaire dans l'immeuble concerné.

b. Services publics et appareils ménagers

- (1) Le propriétaire doit fournir tous les services conformes au respect des normes de qualité du logement.
- (2) Le propriétaire n'est pas responsable d'une atteinte aux normes de qualité du logement lorsque celle-ci est due au fait que le locataire n'a pas :

- a) Réglé les services publics à la charge du locataire.
- b) Fourni et entretenu les appareils ménagers à la charge du locataire.

c. Dégâts causés par la famille.

Le propriétaire n'est pas responsable d'une atteinte aux normes de qualité du logement en cas de dégâts, au-delà de l'usure normale, causés par les membres de la famille ou par un invité.

d. Services de logement.

Le propriétaire doit fournir tous les services de logement, conformément aux termes du bail.

8. Résiliation du contrat de location par le propriétaire.

a. Conditions.

Le propriétaire ne peut résilier le contrat de location que conformément au bail et aux conditions de l'HUD.

b. Extérieurs.

Pendant la durée du bail (la durée initiale du bail ou toute prorogation de celui-ci), le propriétaire ne peut résilier le contrat de location qu'en cas :

- (1) D'infraction grave ou répétée relative au bail.
- (2) D'infraction à la loi fédérale, de l'Etat fédéral ou à la loi locale qui imposent au locataire certaines obligations liées à l'occupation de l'unité ou à l'utilisation de l'unité et des lieux ;
- (3) D'activités de nature criminelle ou d'abus d'alcool (comme stipulé au paragraphe c) ; ou
- (4) D'autres motifs valables (comme stipulé au paragraphe d).

c. Activité criminelle ou abus d'alcool.

- (1) Le propriétaire a le droit de résilier le contrat de location pendant la durée du bail lorsqu'un membre du ménage, un invité ou toute autre personne sous la responsabilité du résident se livre à l'une de ces activités criminelles ci-dessous :
 - (a) Toute activité criminelle mettant en danger la santé ou la sécurité des autres résidents, ou leur droit de profiter des lieux en paix (notamment le personnel chargé de la gestion de la propriété et résidant sur les lieux) ;
 - (b) Toute activité criminelle mettant en danger la santé ou la sécurité des personnes résidant à proximité immédiate des lieux, ou les droits de

ces personnes de profiter paisiblement de leur résidence;

- (c) Toute activité criminelle violente sur les lieux ou à proximité de ces derniers;
 - (d) Toute activité illicite liés aux stupéfiants, sur les lieux ou à proximité de ceux-ci.
- (2) Le propriétaire a le droit de résilier le contrat de location pendant la durée du bail lorsqu'un membre du ménage :
 - (a) Est en fuite afin d'éviter les poursuites, la détention ou la réclusion après avoir été reconnu coupable d'une infraction criminelle ou d'une tentative d'infraction criminelle, considérées comme une infraction majeure au regard des lois locales que ces personnes fuient, ou, dans le cas de l'Etat du New Jersey, comme un délit pénal grave ; ou
 - (b) Enfreint une situation de sursis ou de libération conditionnelle relevant de la loi fédérale ou de celle d'un Etat fédéré.
 - (3) Le propriétaire a le droit de résilier le contrat de location en cas d'activité criminelle imputable à un membre du ménage, conformément à cette section, lorsqu'il constate que le membre du ménage est responsable de l'activité criminelle en question, qu'il ait été, ou non, arrêté ou reconnu coupable en raison de cette activité.
 - (4) Le propriétaire a le droit de résilier le contrat de location pendant la durée du bail lorsqu'un membre du ménage abuse de l'alcool de façon telle que cet abus met en danger la santé, la sécurité des autres résidents et leur droits de profiter paisiblement des lieux.

d. Autres motifs valables de résiliation du contrat de location

- (1) Pendant la durée initiale du bail, les autres motifs valables de résiliation du contrat de location doivent être liées à des actes ou à des manquements de la famille.
- (2) Pendant la période initiale ou de prorogation du bail, les autres motifs valables de résiliation sont les suivants:
 - (a) Dérangement des voisins
 - (b) Destruction de biens, ou
 - (c) Habitudes de vie ou d'entretien de la maison qui endommagent l'unité ou les lieux.
- (3) Après la durée initiale du bail, de tels motifs valables comprennent :
 - (a) Le locataire a omis d'accepter l'offre de renouvellement ou de révision du bail faite par le propriétaire ;
 - (b) Le propriétaire désire récupérer l'unité pour son usage personnel ou celui de sa famille ou pour un usage autre que celui d'unité locative résidentielle ; ou
 - (c) Un motif de nature commerciale ou économique de résiliation du contrat de location (tels que le la vente de la propriété, la réfection de l'unité, le désir du propriétaire d'augmenter le loyer de

l'unité).

- e. **Eviction sur décision judiciaire.** Le propriétaire ne peut expulser le locataire que sur décision judiciaire.
- f. **Avis du propriétaire relatif aux motifs d'éviction**
 - (1) Avant ou au moment d'intenter une action en justice en vue d'expulser le locataire, le propriétaire doit informer le locataire des raisons de résiliation du contrat de location. Cette information doit figurer dans un avis d'éviction standard ou doit être ajoutée à un avis d'éviction standard.
 - (2) Le propriétaire doit remettre à l'office de logements sociaux un exemplaire de tout avis d'éviction au moment où il avise le locataire.
 - (3) Un avis d'éviction est un avis intimant de quitter les lieux, ou une plainte ou toute autre démarche initiale de procédure d'éviction conforme à la loi locale ou à celle de l'Etat fédéré.

9. Bail : lien avec le contrat de versement d'allocations de logements

Lorsque le contrat de versement d'allocation de logements est résilié pour une quelconque raison, le bail est automatiquement résilié.

10. Fin de l'allocation de l'office des logements sociaux

L'office des logements sociaux peut arrêter l'allocation relevant du programme et versée à la famille pour toute raison autorisée conforme aux conditions de l'HUD. Lorsque l'office des logements sociaux coupe l'allocation de logement de la famille relevant du programme, le bail est automatiquement résilié.

11. Déménagement de la famille

Le locataire doit aviser l'office des logements sociaux et le propriétaire avant que la famille ne déménage de l'unité.

12. Dépôt de garantie

- a. Le propriétaire a le droit de percevoir un dépôt de garantie auprès du locataire. (Toutefois, l'office des logements sociaux peut interdire au propriétaire de percevoir un dépôt de garantie supérieur au prix du marché, ou supérieur au montant remis au propriétaire par des locataires ne bénéficiant d'aucune subvention. Une telle contrainte imposée par l'office des logements sociaux doit être précisée dans le contrat de versement d'allocations de logement.
- b. Lorsque la famille déménage de l'unité sous contrat, le propriétaire, qui est assujéti à la loi locale et de l'état fédéré, a le droit d'utiliser le dépôt de garantie, notamment tout intérêt perçu sur la somme déposée, comme remboursement en cas de non-paiement du loyer, de dégâts à l'unité, ou de tout autre montant dû au propriétaire par le locataire en vertu du bail.
- c. Le propriétaire doit donner aux locataires une liste détaillée de toutes les dépenses déduites du dépôt de garantie. Après avoir déduit le montant, le cas échéant, servant au remboursement du propriétaire, ce dernier doit rembourser sans délai le solde du dépôt de garantie au locataire.
- d. Si le dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les montants dus au propriétaire par le locataire au titre du bail, le propriétaire a le droit de recouvrer le solde dû auprès du locataire.

13. Interdiction de discrimination

Conformément aux lois, décrets-lois et règlements relatifs à l'égalité des chances, le propriétaire, dans le cadre du bail, ne doit pas faire de discrimination pour considération de race, de couleur, de religion, de sexe, d'origine nationale, de conditions familiales ou de handicap.

14. Conflit avec d'autres clauses du bail

- a. Les clauses des addenda au contrat de location sont prescrites par l'HUD, conformément aux lois et réglementations fédérales, en tant que condition de l'aide au logement fédérale dont bénéficient le locataire et la famille du locataire en vertu du programme de coupons pour le choix du logement relevant de la Section 8.
- b. En cas de conflit entre les clauses des addenda au contrat de location prescrits par l'HUD, et toute clause du bail ou de tout autre contrat passé entre le propriétaire et le locataire, les conditions des addenda au contrat de location prescrit par l' HUD primeront.

15. Modifications du bail ou du loyer

- a. Le locataire et le propriétaire peuvent n'apporter aucune modification aux addenda au contrat de location. Toutefois, lorsque le locataire et le propriétaire conviennent d'apporter une modification quelconque au bail, ces modifications doivent être écrites, et le propriétaire doit immédiatement en remettre un exemplaire à l'office des logements sociaux. Le bail, modifications comprises, doit être conforme aux conditions des addenda au contrat de location.
- b. Dans les cas suivants, l'allocation de logement dont bénéficie le locataire ne sera plus versée, sauf lorsque l'office de logements sociaux aura approuvé un nouveau contrat de location, conformément aux conditions du programme, et signé un nouveau contrat de versement d'allocation logement avec le propriétaire :
 - (1) Lors d'une quelconque modification des conditions du bail régissant les obligations du locataire ou du propriétaire en matière de services publics ou d'appareils ménagers ;
 - (2) Lors d'une quelconque modification des clauses du bail régissant la durée de ce bail ;
 - (3) Lorsque la famille emménage dans une nouvelle unité, même si celle-ci se trouve dans le même immeuble ou dans le même ensemble d'immeubles.
- c. L'approbation du contrat de location par l'office des logements sociaux, et l'exécution d'un nouveau contrat de versement d'allocation de logement, ne sont pas obligatoires lors d'une modification du bail autre que celles énoncées au paragraphe b.
- d. Le propriétaire doit aviser l'office des logements sociaux de toute modification du loyer versé au propriétaire au moins soixante jours avant l'entrée en vigueur d'une telle modification, et le montant du loyer versé au propriétaire, suite à une telle modification consentie, ne peut dépasser celui d'un loyer raisonnable pour cette unité, tel qu'il a été fixé ou révisé le plus récemment par l'office de logements sociaux, conformément aux conditions de l'HUD.

16. Avis

Tout avis relatif au bail communiqué par le locataire au propriétaire et par le propriétaire au locataire doit être communiqué par écrit.

17. Définitions

Unité sous contrat. L'unité de logement louée par le locataire bénéficiant de l'allocation de logement relevant du programme.

Famille Les personnes qui ont le droit de résider dans l'unité subventionnée par le programme.

Contrat de versement d'allocation de logement. Le contrat de versement des allocations de logements passé entre l'office des logements sociaux et le propriétaire. L'office des logements sociaux verse une allocation de logement au propriétaire, conformément au contrat de versement d'allocation de logement.

Ménage. Les personnes qui ont le droit de résider dans l'unité sous contrat. Le ménage comprend la famille ainsi que toute aide à domicile approuvée par l'office des logements sociaux. (Une aide à domicile est une personne qui réside dans l'unité en vue de procurer les services nécessaires à un membre de la famille qui vit avec un handicap.)

Normes de qualité du logement. Les normes minima de qualité de logement exigées par HUD en matière de logement subventionné par des programmes d'allocations de logement relevant de la Section 8.

HUD. Le Département du Logement et de l'Urbanisme des États-Unis

Conditions de l'HUD. Les conditions imposées par HUD au programme relevant de la Section 8. Les conditions de l'HUD sont publiées par le siège de l'HUD, à l'instar des réglementations, des avis du Registre fédéral et autres directives de programme contraignantes.

Bail. L'accord écrit passé entre le propriétaire et le locataire pour la location de l'unité sous contrat au locataire. Le bail comprend les addenda prescrits par l'HUD.

PHA. L'office des logements sociaux

Lieux. L'immeuble ou l'ensemble dans lequel se trouve l'unité sous contrat, notamment les zones communes et les extérieurs.

Programme. Programme de coupons pour le choix du logement

Loyer versé au propriétaire Le loyer mensuel total payable au propriétaire pour l'unité sous contrat. Le loyer versé au propriétaire est la somme de la partie de loyer payable par le locataire et du versement de l'allocation de logement payée au propriétaire par l'office des logements sociaux.

Section 8. Section 8 de la Loi des États-Unis sur le logement de 1937(42 Code des États-Unis 1437f).

Locataire. Le membre (les membres) de la famille qui loue l'unité au propriétaire.

Programme de coupons. Le programme de coupons pour le choix du logement relevant de la Section 8. Avec ses programmes, l'HUD procure des fonds à un office de logements sociaux en vue de subventionner le loyer de familles qualifiées. Le contrat de location lié au bail prévoit une allocation de logement relevant du programme de coupons pour le choix du logement.

Le présent document est la traduction d'un texte juridique préparé par le HUD, qui vous offre ce service simplement à titre de commodité pour vous aider à mieux comprendre vos droits et vos devoirs. C'est la version anglaise de ce document juridique qui constitue le texte officiel de référence. La présente traduction n'est pas un document officiel