

**Déclaration de charge OMB.** La charge de travail du public dans le cadre de cette collecte d'informations est estimée à une valeur pouvant atteindre 0,5 heure, y compris le temps consacré à la lecture du contrat. Aucune information n'est collectée sur ce formulaire. Le formulaire est nécessaire pour établir les termes du contrat entre la famille participante et le propriétaire et doit être un addenda au contrat de bail (24 CFR § 982.308(f)). Aucune garantie de confidentialité n'est fournie dans le cadre de cette collecte. Envoyez vos commentaires concernant cette estimation de la charge ou tout autre aspect de cette collecte d'informations, y compris des suggestions pour réduire cette charge, au Bureau du logement public et indien, Département américain du Logement et du Développement urbain, Washington, DC 20410. Le HUD ne peut pas mener et parrainer, et une personne n'est pas tenue de participer à, une collecte d'informations à moins que la collecte n'affiche un numéro de contrôle valide.

### 1. Programme de bons de la section 8

- a. Le propriétaire loue l'unité sous contrat au locataire pour qu'elle soit occupée par sa famille grâce à une aide à la location dans le cadre du programme de bons de choix de logement de la section 8 (programme de bons) du Département américain du Logement et du Développement urbain (HUD).
- b. Le propriétaire a conclu un contrat de paiements de l'aide au logement avec la PHA dans le cadre du programme de bons. Dans le cadre du contrat HAP, la PHA versera des paiements de l'aide au logement au propriétaire afin d'aider le locataire à louer l'unité auprès du propriétaire.

### 2. Bail

- a. Le propriétaire a remis à la PHA une copie du bail, y compris toutes les révisions convenues par le propriétaire et le locataire. Le propriétaire certifie que les conditions du bail sont conformes à toutes les dispositions du contrat HAP et que le bail inclut l'addenda au contrat de location.
- b. Le locataire a le droit de faire appliquer l'addenda au contrat de location au propriétaire. En cas de conflit entre l'addenda au contrat de location et toute autre disposition du bail, la formulation de l'addenda au contrat de location prévaut.

### 3. Utilisation de l'unité sous contrat

- a. Pendant la durée du bail, la famille réside dans l'unité sous contrat grâce à l'aide accordée dans le cadre du programme de bons.
- b. La composition du ménage doit être approuvée par la PHA. La famille doit informer rapidement la PHA de la naissance, de l'adoption ou de la garde judiciaire d'un enfant. D'autres personnes ne peuvent être ajoutées au ménage sans l'accord écrit préalable du propriétaire et de la PHA.
- c. L'unité sous contrat ne peut être utilisée que par les membres du ménage approuvés par la PHA. L'unité doit être la seule résidence de la famille. Les membres du ménage peuvent s'engager dans des activités lucratives légales liées à l'utilisation principale de l'unité servant de résidence aux membres de la famille.
- d. Le locataire ne peut pas sous-louer ou louer l'unité.
- e. Le locataire ne peut pas céder le bail ou transférer l'unité.

### 4. Loyer payé au propriétaire

- a. Le loyer initial payé au propriétaire ne peut dépasser le montant approuvé par la PHA conformément aux exigences du HUD.
- b. Les modifications du loyer payé au propriétaire sont déterminées par les dispositions du bail. Toutefois, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer pendant la durée du bail initial.
- c. Pendant la durée du bail (y compris la durée du bail initial et toute période de prolongation), le loyer payé au propriétaire ne peut à aucun moment dépasser :
  - (1) Le loyer raisonnable de l'unité tel que déterminé ou révisé à le plus récemment par la PHA conformément aux exigences du HUD, ou

- (2) Loyer demandé par le propriétaire pour des unités comparables non aidées dans les locaux.

### 5. Paiement de la famille au propriétaire

- a. La famille est tenue de payer au propriétaire toute partie du loyer qui n'est pas couverte par l'aide au logement de la PHA.
- b. Chaque mois, la PHA verse une aide au logement au propriétaire au nom de la famille, conformément au contrat HAP. Le montant de l'aide mensuelle au logement est déterminé par la PHA conformément aux exigences du HUD pour une location dans le cadre du programme de bons de la section 8.
- c. Le paiement mensuel de l'aide au logement est déduit du loyer mensuel du propriétaire de l'unité sous contrat.
- d. Le locataire n'est pas tenu de payer la partie du loyer au propriétaire couverte par l'aide au logement de la PHA dans le cadre du contrat HAP entre le propriétaire et la PHA. Le fait que la PHA ne verse pas l'aide au logement au propriétaire ne constitue pas une violation du bail. Le propriétaire ne peut pas mettre fin à la location pour non-paiement de l'aide au logement de la PHA.
- e. Le propriétaire ne peut facturer ou accepter, de la part de la famille ou de toute autre source, de paiement du loyer de l'unité en plus du loyer au propriétaire. Le loyer au propriétaire comprend tous les services de logement, l'entretien, les services publics et les appareils qui doivent être fournis et payés par le propriétaire conformément au bail.
- f. Le propriétaire doit immédiatement restituer au locataire tout excédent de loyer.

### 6. Autres frais et charges

- a. Le loyer payé au propriétaire ne comprend pas le coût des repas, des services de soutien ou du mobilier qui peuvent être fournis par le propriétaire.
- b. Le propriétaire ne peut exiger du locataire ou des membres de sa famille qu'ils paient des frais pour les repas, les services de soutien ou le mobilier qu'il peut fournir. Le non-paiement de ces frais n'est pas un motif de résiliation de la location.
- c. Le propriétaire ne peut pas facturer au locataire des montants supplémentaires pour des éléments habituellement inclus dans le loyer payé au propriétaire dans la localité, ou fournis sans coût supplémentaire aux locataires non subventionnés dans les locaux.

### 7. Entretien, services publics et autres services

- a. **Entretien**
  - (1) Le propriétaire doit entretenir l'unité et les locaux conformément aux normes HQS.
  - (2) L'entretien et le remplacement (y compris la redécoration) doivent être conformes à la pratique standard du bâtiment concerné, telle qu'établie par le propriétaire.

**b. Services publics et appareils**

- (1) Le propriétaire doit fournir tous les services publics nécessaires pour se conformer aux normes HQS.
- (2) Le propriétaire n'est pas responsable d'une violation des normes HQS causée par le manquement du locataire à :
  - (a) Payer les charges qui doivent être payées par le locataire.
  - (b) Fournir et entretenir les appareils qui doivent être fournis par le locataire.

**c. Dommages familiaux.** Le propriétaire n'est pas responsable d'une violation des normes HQS en raison des dommages dépassant l'usure normale causés par un membre du ménage ou par un invité.

**d. Services de logement.** Le propriétaire doit fournir tous les services de logement convenus dans le bail.

**8. Résiliation de la location par le propriétaire**

**a. Exigences.** Le propriétaire ne peut mettre fin à la location que conformément au bail et aux exigences du HUD.

**b. Motifs.** Pendant la durée du bail (la durée du bail initial ou toute période de prolongation), le propriétaire ne peut résilier la location que pour les raisons suivantes :

- (1) Violation grave ou répétée du bail ;
- (2) Violation de la législation fédérale, nationale ou locale qui impose des obligations au locataire dans le cadre de l'occupation ou de l'utilisation de l'unité et des locaux ;
- (3) Activité criminelle ou abus d'alcool (conformément au paragraphe c) ; ou
- (4) Autre motif valable (conformément au paragraphe d).

**c. Activité criminelle ou abus d'alcool**

- (1) Le propriétaire peut mettre fin à la location pendant la durée du bail si un membre du ménage, un invité ou une autre personne sous le contrôle d'un résident commet l'un des types d'activité criminelle suivants :
  - (a) Toute activité criminelle menaçant la santé ou la sécurité, ou le droit à la jouissance paisible des locaux par d'autres résidents (y compris le personnel de gestion immobilière résidant dans les locaux) ;
  - (b) Toute activité criminelle menaçant la santé ou la sécurité, ou le droit à la jouissance paisible de leur résidence, des personnes résidant dans le voisinage immédiat des locaux ;
  - (c) Toute activité criminelle violente sur les lieux ou à proximité ; ou
  - (d) Toute activité criminelle liée à la drogue dans les locaux ou à proximité.
- (2) Le propriétaire peut mettre fin à la location pendant la durée du bail si l'un des membres du ménage :
  - (a) S'enfuit pour éviter des poursuites judiciaires, une garde à vue ou un emprisonnement après condamnation, pour un crime ou une tentative de crime, qui est un crime en vertu des lois du lieu que l'individu fuit, ou qui, dans le cas de l'État du New Jersey, est un délit grave ; ou que l'individu fuit, ou qui, dans le cas de l'État du New Jersey, est un délit grave ; ou
  - (b) Violation d'une condition de probation ou de libération conditionnelle en vertu de la loi fédérale ou de la loi de l'État.

- (3) Le propriétaire peut résilier le bail pour cause d'activité criminelle d'un membre du ménage conformément au présent article s'il détermine que le membre du ménage a commis l'activité criminelle, que le membre du ménage ait été arrêté ou condamné pour cette activité ou non.
- (4) Le propriétaire peut mettre fin à la location pendant la durée du bail si un membre du ménage s'est livré à un abus d'alcool qui menace la santé, la sécurité ou le droit à la jouissance paisible des locaux par les autres résidents.

**d. Autres motifs valables de résiliation du bail**

- (1) Pendant la durée du bail initial, l'autre motif valable de résiliation de la location doit être quelque chose que la famille a fait ou n'a pas fait.
- (2) Pendant la durée du bail initial ou pendant toute période de prolongation, les autres motifs valables peuvent être les suivants :
  - (a) Le trouble du voisinage,
  - (b) La destruction de biens, ou
  - (c) Des habitudes de vie ou d'entretien ménager qui causent des dommages à l'unité ou aux locaux.
- (3) Après la durée du bail initial, les motifs valables peuvent être les suivants :
  - (a) Le refus du locataire d'accepter l'offre d'un nouveau bail ou d'une révision faite par le propriétaire ;
  - (b) Le désir du propriétaire d'utiliser l'unité à des fins personnelles ou familiales ou dans un but autre que l'utilisation en tant qu'unité de location résidentielle ; ou
  - (c) Une raison commerciale ou économique justifiant la résiliation de la location (comme la vente de la propriété, la rénovation de l'unité, le désir du propriétaire de louer l'unité à un loyer plus élevé).
- (4) Les exemples d'autres motifs valables cités dans ce paragraphe ne prévalent pas sur les lois nationales ou locales contraires.
- (5) Dans le cas d'un propriétaire qui est un successeur immédiat à la suite d'une saisie pendant la durée du bail, le fait d'exiger du locataire qu'il quitte le logement avant la vente ne constitue pas un autre motif valable, mais le propriétaire peut résilier le bail à compter de la date de transfert de l'unité au propriétaire si ce dernier :
  - (a) Occupera le logement en tant que résidence principale ; et
  - (b) A donné au locataire un préavis de départ au moins 90 jours avant la date d'entrée en vigueur de ce préavis. Cette disposition n'affecte pas les lois étatiques ou locales qui prévoient des délais plus longs ou des protections supplémentaires en faveur des locataires.

**9. Protections des victimes de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement.**

- a. **Objet :** Cette section intègre les protections des victimes de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement conformément au sous-titre N de la Loi sur la violence contre les femmes de 1994, telle que modifiée (codifiée comme modifiée à 42 U.S.C. 14043e et seq.) (VAWA) et aux règlements d'application à 24 CFR partie 5, sous-partie L.
- b. **Conflit avec d'autres dispositions :** En cas de conflit entre cette disposition et toute autre disposition incluse dans la Partie C du contrat HAP, cette disposition prévaut.
- c. **Effet sur d'autres protections :** Aucune disposition de la présente section ne peut être interprétée comme remplaçant une disposition d'une loi fédérale, d'État ou locale qui offre une protection plus importante que la présente section aux victimes de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement.
- d. **Définition :** Tels qu'utilisés dans cette Section, les termes « menace réelle et imminente », « personne affiliée », « bifurcation », « violence dans les fréquentations », « violence domestique », « agression sexuelle » et « harcèlement » sont définis dans les réglementations du HUD, 24 CFR partie 5, sous-partie L. Les termes « ménage » et « autre personne sous le contrôle du locataire » sont définis dans 24 CFR partie 5, sous-partie A.
- e. **Avis VAWA et formulaire de certification :** La PHA doit fournir au locataire le « Avis des droits d'occupation dans le cadre de VAWA » et le formulaire de certification décrit dans le 24 CFR 5.2005(a)(1) et (2).
- f. **Protection des victimes de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement :**
  - (1) Le propriétaire ou la PHA ne refusera pas l'admission, l'assistance, la participation ou l'expulsion du Locataire sur la base ou en conséquence directe du fait que le Locataire est ou a été victime de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement, si le locataire remplit par ailleurs les conditions d'admission, d'assistance, de participation ou d'occupation. 24 CFR 5.2005(b)(1).
  - (2) Le locataire ne doit pas se voir refuser les droits de location ou d'occupation sur la seule base d'une activité criminelle menée par un membre du Ménage du Locataire ou tout invité ou autre personne sous le contrôle du Locataire, si l'activité criminelle est directement liée à la violence domestique, à la violence dans les fréquentations, à l'agression sexuelle ou au harcèlement, et si le Locataire ou une Personne affiliée au Locataire est la victime ou la victime menacée de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement. 24 CFR 5.2005(b)(2).
  - (3) Un ou plusieurs incidents de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement ne seront pas considérés comme des violations graves ou répétées du bail par la victime ou la victime menacée de l'incident. Ces derniers ne doivent non plus être considérés comme d'autres « motifs valables » de résiliation du bail, de la location ou des droits d'occupation d'une telle victime ou d'une telle menace de victime. 24 CFR 5.2005(c)(1) et (c)(2).

- g. **Respect des décisions de justice :** Rien dans cet Addenda ne limite l'autorité du propriétaire, lorsqu'il est notifié par une décision de justice, à se conformer à cette dernière en ce qui concerne les droits d'accès ou de contrôle des biens (y compris les ordonnances de protection civile émises pour protéger une victime de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement) ou en ce qui concerne la distribution ou la possession de biens parmi les membres du Ménage du Locataire. 24 CFR 5.2005(d)(1).
- h. **Violations non fondées sur la violence domestique, la violence dans les fréquentations, l'agression sexuelle ou le harcèlement :** Aucune disposition de cette section ne doit être interprétée comme limitant le pouvoir du Propriétaire d'expulser ou de l'autorité chargée du logement public de mettre fin à l'assistance d'un Locataire pour toute violation ne reposant pas sur un acte de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement dont est incriminé le Locataire ou une personne affiliée à ce dernier. Toutefois, le Propriétaire ou la PHA ne soumettra pas le locataire, qui est ou a été victime de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement, à une norme plus exigeante que les autres locataires pour déterminer s'il convient de l'expulser ou de mettre fin à l'aide. 24 CFR 5.2005(d)(2).
- i. **Menaces réelles et imminentes :**
  - (1) Rien dans cette section ne sera interprété comme limitant l'autorité du Propriétaire à expulser le Locataire si le propriétaire peut démontrer qu'une « menace réelle et imminente » pour les autres locataires ou les personnes employées ou fournissant des services à la propriété serait présente si le locataire ou l'occupant légitime n'était pas expulsé. Dans ce contexte, des mots, des gestes, des actions ou d'autres indicateurs seront interprétés comme une menace réelle et imminente s'ils répondent aux critères suivants de menace réelle et imminente : L'expression « menace réelle et imminente » fait référence à un danger physique qui est réel, qui se produirait dans un délai immédiat et qui pourrait entraîner la mort ou des lésions corporelles graves. Pour déterminer si une personne représente une menace réelle et imminente, les facteurs à prendre en considération sont les suivants : la durée du risque, la nature et la gravité du dommage potentiel, la probabilité que le dommage potentiel se produise et le temps écoulé avant que le dommage potentiel ne se produise. 24 CFR 5.2005(d)(3).
  - (2) Si une menace réelle et imminente est démontrée, l'expulsion ne doit être utilisée que lorsqu'il n'y a pas d'autres mesures qui pourraient être prises pour réduire ou éliminer la menace, y compris, mais sans s'y limiter, le transfert de la victime dans une autre unité, l'interdiction de l'auteur de l'infraction d'entrer dans la propriété, la prise de contact avec les forces de l'ordre pour renforcer la présence policière, l'élaboration d'autres plans pour assurer la sécurité de la propriété, ou la recherche d'autres solutions juridiques pour empêcher l'auteur de l'infraction d'agir en fonction de la menace. Les restrictions fondées sur la sécurité publique ne peuvent pas être basées sur des stéréotypes, mais doivent être adaptées à des préoccupations particulières concernant des résidents individuels. 24 CFR 5.2005(d)(4).

j. **Transfert d'urgence** : Un locataire victime de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement peut demander un transfert d'urgence conformément au plan de transfert d'urgence de la PHA. 24 CFR 5.2005(e). Le plan de transfert d'urgence de la PHA doit être disponible sur demande et comprendre des mesures de confidentialité strictes pour garantir que la PHA ne divulgue pas l'emplacement du logement d'un locataire à une personne qui a commis ou menacé de commettre un acte de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement à l'encontre du locataire ;

Pour les transferts dans lesquels le locataire ne serait pas considéré comme un nouveau demandeur, la PHA doit s'assurer qu'une demande transfert d'urgence bénéficie, au minimum, de toute priorité supplémentaire applicable qui est déjà accordée à d'autres types de demandes de transfert d'urgence. Pour les transferts où le locataire serait considéré comme un nouveau demandeur, le plan doit inclure des politiques d'assistance au locataire pour ce transfert.

k. **Bifurcation** : Sous réserve des exigences ou procédures de résiliation du bail prescrites par la législation fédérale, étatique ou locale, si un membre du Ménage du Locataire se livre à une activité criminelle directement liée à la violence domestique, à la violence dans les fréquentations, à l'agression sexuelle ou au harcèlement, le propriétaire peut « bifurquer » le bail, ou retirer ce membre du Ménage du Bail, qu'il soit ou non signataire du Bail, afin d'expulser, de retirer ou de mettre fin aux droits d'occupation de ce membre du Ménage sans expulser, retirer ou pénaliser d'une autre manière la victime de l'activité criminelle qui est également un locataire ou un occupant légitime. L'expulsion, le déménagement, la résiliation des droits d'occupation ou la résiliation de l'aide doivent être effectués conformément aux procédures prescrites par la législation fédérale, étatique et locale pour la résiliation des baux ou de l'aide dans le cadre du programme de bon de choix du logement. 24 CFR 5.2009(a).

Si le Propriétaire bifurque le Bail pour expulser, retirer ou mettre fin à l'aide à un membre du ménage, et que ce membre du ménage est le seul locataire éligible pour recevoir une aide, le propriétaire doit fournir à tous les autres locataires ou résidents une période de 30 jours calendaires à partir de la date de bifurcation du bail pour :

- (1) Établir l'éligibilité au même programme de logement assuré sous lequel le locataire expulsé ou résilié était bénéficiaire d'une aide au moment de la rupture du bail ;
- (2) Établir son éligibilité dans le cadre d'un autre programme de logement assuré ; ou ;
- (3) Trouver un autre logement.

l. **Rupture familiale** : Si l'éclatement de la famille résulte d'un cas de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement, la PHA doit s'assurer que la victime conserve l'aide. 24 CFR 982.315.

m. **Déménagement avec assistance continue** : L'agence du logement public ne peut pas mettre fin à l'aide accordée à une famille ou à un membre de la famille qui déménage d'une unité en violation du bail, avec ou sans notification préalable à l'agence du logement public, si ce déménagement a lieu pour protéger la santé ou la sécurité d'un membre de la famille qui est ou a été victime de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement criminel ; et qui croit raisonnablement être menacé de façon imminente par d'autres violences s'il reste dans l'unité d'habitation, ou si

un membre de la famille a été victime d'une agression sexuelle survenue dans les locaux au cours de la période de 90 jours calendaires précédant la demande de déménagement de la famille.

(1) Le déménagement est nécessaire pour protéger la santé ou la sécurité de la famille ou d'un membre de la famille qui est ou a été victime de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement ; et

(2) La famille ou le membre de la famille croit raisonnablement qu'il ou elle est menacé(e) d'un préjudice imminent dû à d'autres violences s'il ou elle reste dans l'unité d'habitation. Toutefois, tout membre de la famille qui a été victime d'une agression sexuelle survenue dans les locaux au cours de la période de 90 jours calendaires précédant le déménagement ou la demande de déménagement de la famille n'est pas tenu de croire qu'il ou elle était menacé(e) d'un préjudice imminent en raison de nouvelles violences s'il ou elle restait dans l'unité d'habitation. 24 CFR 982.354.

n. **Confidentialité.**

(1) Le Propriétaire doit maintenir dans la plus stricte confidentialité toute information que le Locataire (ou une personne agissant au nom du locataire) soumet au Propriétaire concernant des incidents de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement, y compris le fait que le locataire est une victime de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement.

(2) Le Propriétaire ne doit autoriser aucune personne administrant l'assistance en son nom, ni aucune personne à son service, à accéder aux informations confidentielles, sauf autorisation explicite du propriétaire pour des raisons qui requièrent spécifiquement que ces personnes aient accès aux informations conformément à la loi fédérale, étatique ou locale applicable.

(3) Le Propriétaire ne doit pas entrer d'informations confidentielles dans une base de données partagée et ni divulguer ces informations à une autre entité ou à un autre individu, sauf si la divulgation est demandée ou consentie par écrit par l'individu dans le cadre d'une autorisation limitée dans le temps, si elle est nécessaire dans le cadre d'une procédure d'expulsion ou si elle est exigée par la loi en vigueur.

## 10. Expulsion par procédure judiciaire

Le propriétaire ne peut expulser le locataire que par une procédure judiciaire.

## 11. Notification des motifs par le propriétaire

a. Au début ou avant le début d'une procédure judiciaire visant à expulser le locataire, le propriétaire doit donner au locataire un avis précisant les motifs de résiliation de la location. L'avis peut être inclus ou combiné à tout avis d'expulsion du propriétaire.

b. Le propriétaire doit remettre à la PHA une copie de tout avis d'expulsion du propriétaire en même temps qu'il informe le locataire.

c. L'avis d'expulsion est un avis d'évacuation, une plainte ou tout autre acte de procédure initial utilisé pour entamer une action d'expulsion en vertu de la législation nationale ou locale.

## 12. Bail : Relation avec le contrat HAP

Si le contrat HAP prend fin pour quelque raison que ce soit, le bail prend fin automatiquement.

### 13. Résiliation de l'aide par la PHA

La PHA peut mettre fin à l'assistance du programme pour la famille pour tout motif autorisé conformément aux exigences du HUD. Si la PHA met fin à l'assistance du programme accordée à la famille, le bail est automatiquement résilié.

### 14. Déménagement de la famille

Le locataire doit informer la PHA et le propriétaire avant que la famille ne déménage de l'unité.

### 15. Dépôt de garantie

- a. Le propriétaire peut percevoir un dépôt de garantie de la part du locataire. (Toutefois, la PHA peut interdire au propriétaire de percevoir un dépôt de garantie supérieur aux pratiques du marché privé, ou supérieur aux montants facturés par le propriétaire aux locataires non assistés. Toute restriction imposée par la PHA doit être spécifiée dans le contrat HAP).
- b. Lorsque la famille déménage de l'unité contractuelle, le propriétaire, sous réserve de la législation nationale et locale, peut utiliser le dépôt de garantie, y compris les intérêts sur le dépôt, pour rembourser les loyers impayés dus par le locataire, les dommages causés à l'unité ou tout autre montant dû par le locataire en vertu du bail.
- c. Le propriétaire doit remettre au locataire une liste de tous les éléments imputés au dépôt de garantie, ainsi que le montant de chacun d'entre eux. Après avoir déduit l'éventuel montant utilisé pour rembourser le propriétaire, ce dernier doit rapidement rembourser au locataire la totalité du solde inutilisé.
- d. Si le dépôt de garantie n'est pas suffisant pour couvrir les montants dus par le locataire en vertu du bail, le propriétaire peut recouvrer le solde auprès du locataire.

### 16. Interdiction de discrimination

Conformément aux lois, statuts, décrets et règlements applicables en matière de non-discrimination et d'égalité des chances, le propriétaire ne doit pas exercer de discrimination à l'encontre d'une personne en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion, de son sexe (y compris l'orientation sexuelle et l'identité de genre), de son origine nationale, de son âge, de son statut familial ou de son handicap dans le cadre du bail. L'éligibilité aux programmes du HUD doit se faire sans tenir compte de l'orientation sexuelle, de l'identité de genre ou de la situation matrimoniale, réelle ou perçue.

### 17. Conflit avec d'autres dispositions du bail

- a. Les conditions de l'addenda au contrat de location sont prescrites par le HUD conformément à la législation et à la réglementation fédérales, en tant que condition de l'aide fédérale accordée au locataire et à sa famille dans le cadre du programme de bons de la Section 8.
- b. En cas de conflit entre les dispositions de l'addenda au contrat de location exigé par le HUD et toute autre disposition du bail ou de tout autre accord entre le propriétaire et le locataire, les exigences de l'addenda au contrat de location exigé par le HUD prévaudront.

### 18. Modifications du bail ou du loyer

- a. Le locataire et le propriétaire ne peuvent apporter aucune modification à l'addenda au contrat de location. Toutefois, si le locataire et le propriétaire conviennent d'autres modifications dans le bail, ces modifications doivent être faits par écrit et le propriétaire doit immédiatement donner à la PHA une copie de ces modifications. Le bail, y compris les modifications, doit être conforme aux exigences de l'addenda au contrat de location.

- b. Dans les cas suivants, l'aide au logement ne sera pas maintenue à moins que la PHA n'ait approuvé une nouvelle location conformément aux exigences du programme et n'ait signé un nouveau contrat HAP avec le propriétaire :

- (1) En cas de modification des exigences de location régissant les responsabilités du locataire ou du propriétaire en matière de services publics ou d'appareils ;
  - (2) En cas de modification des dispositions du bail régissant la durée du bail ;
  - (3) En cas de déménagement de la famille dans une nouvelle unité, même si celle-ci se trouve dans le même bâtiment ou complexe.
- c. L'approbation de la location par la PHA et la signature d'un nouveau contrat HAP ne sont pas nécessaires pour les modifications convenues dans le bail autres que celles spécifiées au paragraphe b.
  - d. Le propriétaire doit informer la PHA de toute modification du montant du loyer au propriétaire au moins soixante jours avant son entrée en vigueur, et le montant du loyer payé au propriétaire à la suite d'une telle modification convenue ne peut excéder le loyer raisonnable de l'unité, tel qu'il a été déterminé ou révisé le plus récemment par la PHA conformément aux exigences du HUD.

### 19. Notifications

Toute notification en vertu du bail par le locataire au propriétaire ou par le propriétaire au locataire doit être faite par écrit.

### 20. Définitions

**Unité sous contrat.** Unité de logement louée par le locataire avec l'aide du programme.

**Famille.** Personnes qui peuvent résider dans l'unité avec l'aide du programme.

**Contrat HAP.** Contrat d'aide au logement entre la PHA et le propriétaire. La PHA verse les paiements de l'aide au logement au propriétaire conformément au contrat HAP.

**Ménage.** Personnes qui peuvent résider dans l'unité sous contrat. Le ménage se compose de la famille et de tout auxiliaire de vie approuvé par la PHA. (Une auxiliaire de vie est une personne qui réside dans l'unité pour fournir les services de soutien nécessaires à un membre de la famille qui est une personne handicapée).

**Normes de qualité du logement (HQS).** Normes de qualité minimales du HUD appliquées aux logements bénéficiant d'une aide dans le cadre des programmes en faveur des locataires de la section 8.

**HUD.** Département américain du Logement et du Développement urbain

**Exigences du HUD.** Exigences du HUD relatives au programme de la Section 8. Les exigences du HUD sont publiées par le siège du HUD sous forme de règlements, d'avis du registre fédéral ou d'autres directives de programme contraignantes.

**Bail.** Accord écrit entre le propriétaire et le locataire pour la location de l'unité sous contrat au locataire. Le bail inclut l'addenda au contrat de location prescrit par le HUD.

**PHA.** Agence du logement public.

**Locaux.** Bâtiment ou complexe dans lequel l'unité sous contrat est située, y compris les parties communes et les terrains.

**Programme.** Le programme de bons de logement de la section 8.

**Loyer payé au propriétaire.** Loyer mensuel total payable au propriétaire pour l'unité sous contrat. Le loyer payé au propriétaire est la somme de la partie du loyer payable par le locataire plus le paiement de l'aide au logement de la PHA au propriétaire.

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

**Locataire.** Membre (ou membres) de la famille qui loue l'unité au propriétaire.

**Programme de bon.** Le programme de bons de logement de la section 8. Dans le cadre de ce programme, le HUD fournit des fonds à une PHA pour subventionner le loyer des familles éligibles. La location dans le cadre du bail bénéficiera d'une aide au loyer pour une location dans le cadre du programme de bons.