

**Contrat de paiement de l'aide au logement (HAP)
Programme de bon de choix du logement en vue de
l'assistance locative au titre de la section 8**

N° d'approbation OMB 2577-0169
exp. 30/04/2026

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 l'examen des instructions, à la recherche des sources de données existantes, à la collecte et à la conservation des données nécessaires, ainsi qu'à l'achèvement et à l'examen de la collecte d'informations. Cette collecte d'informations est nécessaire pour établir les conditions de participation au programme entre un propriétaire du marché privé et une PHA, y compris le fait que le locataire ou le propriétaire paie les services publics et les services. 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.

Avis de confidentialité. Le Département américain du Logement et du Développement urbain (HUD) est autorisé à collecter les informations dans ce formulaire en vertu de 24 CFR § 982.451. Ces informations sont utilisées pour fournir l'assistance locative au titre de la section 8 dans le cadre du programme de bon de choix du sous la forme de paiements de l'aide au logement. Les données d'identification personnelle (PII) collectées sur ce formulaire ne sont pas stockées ou récupérées dans un système d'enregistrement.

Instructions relatives à l'utilisation du contrat HAP

Ce formulaire du contrat de paiement de l'aide au logement (contrat HAP) sert à fournir une assistance locative au titre de la section 8 dans le cadre du programme de bon de choix du logement (programme de bon) du Département américain du Logement et du Développement urbain (HUD). Le règlement principal de ce programme est le 24 Code des règlements fédéraux Partie 982.

Le programme local de bons est administré par une agence du logement public (PHA). Le contrat HAP est un accord entre la PHA et le propriétaire d'un logement occupé par une famille bénéficiant d'une assistance. Le contrat HAP comporte trois parties :

Partie A Informations sur le contrat (à remplir).

Voir les instructions section par section.

Partie B Corps du contrat

Partie C Addenda au contrat de location

Utilisation de ce formulaire

L'utilisation de ce contrat HAP est exigée par le HUD. La modification du contrat HAP n'est pas autorisée. Le contrat HAP doit être rédigé mot à mot dans la forme prescrite par le HUD.

Cependant, la PHA peut décider d'ajouter les éléments suivants :

Un texte interdisant 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. Cette interdiction doit être ajoutée à la Partie A du contrat HAP.

Une formulation définissant le moment où le paiement de l'aide au logement par la PHA est considéré comme reçu par le propriétaire (par exemple, lors de l'envoi par la PHA ou de la réception effective par le propriétaire). Cette langue doit être ajoutée à la Partie A du contrat HAP.

Pour préparer le contrat HAP, remplissez toutes les informations relatives au contrat dans la Partie A du contrat. La Partie A doit ensuite être signée par le propriétaire et la PHA.

Utilisation liée à des types de logement spécial

En plus d'être utilisé pour le programme de base des bons de la Section 8, ce formulaire doit également être utilisé pour les « types de logement spécial » suivants, qui sont des variantes du programme de bons adaptées à des besoins spécifiques (voir 24 CFR Part 982, Sous-partie M) : (1) logement en chambre individuelle (SRO) ; (2) logement collectif ; (3) foyer de groupe ; (4) logement partagé ; et (5) location d'une maison préfabriquée par une famille qui loue la maison préfabriquée et l'espace. Lorsque ce formulaire est utilisé pour un type de logement spécial, celui-ci doit être spécifié dans la Partie A du contrat HAP, comme suit : « Ce contrat HAP est utilisé pour le type de logement spécial suivant, conformément à la réglementation du HUD liée au programme de bons de la Section 8 : (Insérer le nom du type de logement spécial) ».

Toutefois, ce formulaire ne peut pas être utilisé pour les types de logement spécial suivants : (1) la location de l'espace d'une maison préfabriquée par une famille qui possède la maison préfabriquée et ne loue que l'espace ; (2)

logement coopératif ; et (3) l'option d'accession à la propriété en vertu de l'article 8(y) de la Loi américaine sur le logement de 1937 (42 U.S.C. 1437f(y)).

Comment remplir la Partie A

Instructions section par section

Section 2 : Locataire

Indiquer le nom complet du locataire.

Section 3. Unité sous contrat

Indiquez l'adresse de l'unité, y compris le numéro d'appartement, le cas échéant.

Section 4. Membres du ménage

Indiquez les noms complets de tous les membres du ménage approuvés par la PHA. Précisez si l'une de ces personnes est un auxiliaire de vie, c'est-à-dire une personne approuvée par la PHA pour résider dans l'unité afin de fournir des services de soutien à un membre de la famille qui est une personne handicapée.

Section 5. Durée du bail initial

Indiquez la première et la dernière date de la durée du bail initial.

La durée du bail initial doit être d'au moins un an. Toutefois, la PHA peut approuver une durée de bail initiale plus courte si elle détermine que :

- Cette durée plus courte améliorerait les possibilités de logement du locataire, et
- Cette durée plus courte est la pratique courante sur le marché local.

Section 6. Loyer initial payé au propriétaire

Indiquez le montant du loyer mensuel versé au propriétaire pendant la durée du bail initial. La PHA doit déterminer que le loyer payé au propriétaire est raisonnable par rapport aux loyers d'autres unités comparables non assistées. Pendant la durée du bail initial, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer.

Section 7. Paiement de l'aide au logement

Indiquez le montant initial de l'aide mensuelle au logement.

Section 8. Services publics et appareils.

Le bail et le contrat HAP doivent préciser quels services publics et appareils doivent être fournis par le propriétaire et quels services publics et appareils doivent être fournis par le locataire. Remplissez la section 8 pour indiquer qui est responsable de la fourniture ou du paiement des services publics et des appareils.

**Contrat de paiement de l'aide au logement
(contrat HAP)
Assistance locative au titre de la section 8
Programme de bon de choix du logement**

Département américain du Logement
et du Développement urbain
Bureau du logement public et indien

Partie A du contrat HAP : Informations sur le contrat

(Pour préparer le contrat, remplissez toutes les informations relatives au contrat dans la Partie A.)

1. Contenu du contrat

Ce contrat HAP comporte trois parties :

Partie A : Informations sur le contrat

Partie B : Corps du contrat

Partie C : Addenda au contrat de location

2. Locataire

3. Unité sous contrat

4. Ménage

Les personnes suivantes peuvent résider dans l'unité. D'autres personnes ne peuvent être ajoutées au ménage sans l'accord écrit préalable du propriétaire et de la PHA.

5. Durée du bail initial

La durée du bail initial commence le (jj/mm/aaaa) : _____

La durée du bail initial se termine le (jj/mm/aaaa) : _____

6. Loyer initial payé au propriétaire

Le loyer initial payé au propriétaire est de : \$ _____

Pendant la durée du bail initial, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer.

7. Paiement initial de l'aide au logement

La durée du contrat HAP commence le premier jour de la durée du bail initial. Au début de la durée du contrat HAP, le montant du paiement de l'aide au logement versé par la PHA au propriétaire est de \$ _____ par mois.

Le montant de l'aide mensuelle au logement versée par la PHA au propriétaire est susceptible d'être modifié pendant la durée du contrat HAP conformément aux exigences du HUD.

8. Services publics et appareils

Le propriétaire doit fournir ou payer les services publics/appareils indiqués ci-dessous par un « O ». Le locataire fournit ou paie les services publics/appareils indiqués ci-dessous par un « T ». Sauf indication contraire, le propriétaire paie tous les services publics et fournit le réfrigérateur et la cuisinière/micro-ondes.

Élément	Préciser le type de combustible	Payé par
Chauffage	<input type="checkbox"/> Gaz naturel <input type="checkbox"/> Gaz en bouteille <input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Pompe à chaleur <input type="checkbox"/> Mazout <input type="checkbox"/> Autre	
Cuisine	<input type="checkbox"/> Gaz naturel <input type="checkbox"/> Gaz en bouteille <input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Autre	
Chauffage d'eau	<input type="checkbox"/> Gaz naturel <input type="checkbox"/> Gaz en bouteille <input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Mazout <input type="checkbox"/> Autre	
Autre électrique		
Eau		
Égout		
Collecte des ordures		
Climatisation		
Autre (préciser)		
		Fourni par
Réfrigérateur		
Cuisinière/micro-ondes		

Signatures

Je/Nous, soussigné(s), certifie/certifions, sous peine de parjure, que les informations fournies ci-dessus sont véridiques et correctes.

AVERTISSEMENT : Toute personne qui soumet sciemment une fausse demande ou fait une fausse déclaration est passible de sanctions pénales et/ou civiles, y compris une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 5 ans, des amendes et des sanctions civiles et administratives. (18 U.S.C. § 287, 1001, 1010, 1012 ; U.S.C. § 3729, 3802).

Agence du logement public

Propriétaire

Nom de la PHA (en lettres moulées ou dactylographiées)

Nom du Propriétaire (en lettres moulées ou dactylographiées)

Signature

Signature

Nom et titre du signataire (en lettres moulées ou dactylographiées)

Nom et titre du signataire (en lettres moulées ou dactylographiées)

Date (jj/mm/aaaa)

Date (jj/mm/aaaa)

Poster les paiements à :

Nom

Adresse (rue, ville, état, code postal)

Partie B du contrat HAP : Corps du contrat

1. Objectif

- a. Il s'agit d'un contrat HAP entre la PHA et le propriétaire. Le contrat HAP est conclu pour fournir une aide à la famille dans le cadre du programme de bons de la section 8 (voir les réglementations du programme HUD au 24 Code des règlements fédéraux Partie 982).
- b. Le contrat HAP ne s'applique qu'au ménage et à l'unité sous contrat spécifiés dans la Partie A du contrat HAP.
- c. Pendant la durée du contrat HAP, la PHA versera des paiements de l'aide au logement au propriétaire conformément au contrat HAP.
- d. La famille résidera dans l'unité sous contrat avec l'aide du programme de bons de la section 8. Les paiements de l'aide au logement effectués par la PHA aident le locataire à louer l'unité sous contrat au propriétaire pour qu'elle soit occupée par la famille.

2. Bail de l'unité sous contrat

- a. Le propriétaire a loué l'unité sous contrat au locataire pour qu'il l'occupe avec l'aide du programme de bons de la Section 8.
- b. La PHA a approuvé la location de l'unité conformément aux exigences du programme de bons de la Section 8.
- c. Le bail de l'unité sous contrat doit inclure, mot pour mot, toutes les dispositions de l'addenda au contrat de location exigé par le HUD (Partie C du contrat HAP).
- d. Le propriétaire certifie que :
 - (1) Le propriétaire et le locataire ont conclu un bail pour l'unité sous contrat qui inclut toutes les dispositions de l'addenda au contrat de location.
 - (2) Le bail est rédigé sous une forme standard utilisée dans la localité par le propriétaire et qui est généralement utilisée pour d'autres locataires non assistés dans les locaux.
 - (3) Le bail est conforme à la législation nationale et locale.
- e. Le propriétaire est responsable de l'examen du comportement de la famille ou de son aptitude à la location. La PHA n'est pas responsable de cet examen. La PHA n'a aucune responsabilité envers le propriétaire ou d'autres personnes en ce qui concerne le comportement de la famille ou la conduite de la famille en tant que locataire.

3. Entretien, services publics et autres services

- a. Le propriétaire doit entretenir l'unité sous contrat et les locaux conformément aux normes de qualité du logement (HQS).
- b. Le propriétaire doit fournir tous les services publics nécessaires pour se conformer aux normes HQS.

- c. Si le propriétaire n'entretient pas l'unité sous contrat conformément aux normes HQS ou ne fournit pas tous les services publics nécessaires pour se conformer aux normes HQS, la PHA peut exercer tous les recours disponibles. Les recours de la PHA en cas d'une telle violation comprennent le recouvrement des trop-perçus, la suspension des paiements de l'aide au logement, l'abattement ou toute autre réduction des paiements de l'aide au logement, l'arrêt des paiements de l'aide au logement et la résiliation du contrat HAP. La PHA ne peut pas exercer ces recours contre le propriétaire en raison d'une violation des normes HQS dont la famille est responsable et qui n'est pas causée par le propriétaire.
- d. La PHA ne verse aucune aide au logement si l'unité sous contrat n'est pas conforme aux normes HQS, à moins que le propriétaire ne corrige le défaut dans le délai spécifié par la PHA et que la PHA vérifie la correction. Si un défaut met la vie en danger, le propriétaire doit le corriger dans un délai maximum de 24 heures. Pour les autres défauts, le propriétaire doit corriger le défaut dans le délai spécifié par la PHA.
- e. La PHA peut inspecter l'unité sous contrat et les locaux aux moments qu'elle juge nécessaires pour s'assurer que l'unité est conforme aux normes HQS.
- f. La PHA doit informer le propriétaire de tout défaut HQS révélé par l'inspection.
- g. Le propriétaire doit fournir tous les services de logement convenus dans le bail.

4. Durée du contrat HAP

- a. Rapport avec la durée du bail. La durée du contrat HAP commence le premier jour de la durée du bail initial et se termine le dernier jour de la durée du bail (y compris la durée du bail initial et les éventuelles prolongations).
- b. Date de fin du contrat HAP.
 - (1) Le contrat HAP se termine automatiquement si le bail est résilié par le propriétaire ou le locataire.
 - (2) 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'aide au programme accordée à la famille, le contrat HAP prend fin automatiquement.
 - (3) Si la famille déménage de l'unité sous contrat, le contrat HAP prend fin automatiquement.
 - (4) Le contrat HAP prend fin automatiquement 180 jours calendaires après le dernier paiement de l'aide au logement fait au propriétaire.
 - (5) La PHA peut résilier le contrat HAP si elle détermine, conformément aux exigences du HUD, que le financement disponible du programme n'est pas suffisant pour permettre la poursuite de l'aide accordée aux familles dans le cadre du programme.

- (6) Le contrat HAP prend fin automatiquement en cas de décès d'un ménage composé d'un seul membre, y compris les ménages composés d'un seul membre ayant un auxiliaire de vie.
- (7) La PHA peut résilier le contrat HAP si elle détermine que l'unité sous contrat n'offre pas un espace adéquat conformément aux normes HQS en raison d'une augmentation de la taille de la famille ou d'un changement dans la composition de la famille.
- (8) Si la famille se sépare, la PHA peut résilier le contrat HAP ou poursuivre les paiements de l'aide au logement au nom des membres de la famille qui restent dans l'unité sous contrat.
- (9) La PHA peut résilier le contrat HAP si elle détermine que le logement ne répond pas à toutes les exigences des normes HQS ou que le propriétaire n'a pas respecté le contrat HAP.

5. Fourniture et paiement des services publics et des appareils

- a. Le bail doit préciser quels services publics doivent être fournis ou payés par le propriétaire ou le locataire.
- b. Le bail doit préciser quels appareils doivent être fournis ou payés par le propriétaire ou le locataire.
- c. La partie A du contrat HAP précise quels services et appareils doivent être fournis ou payés par le propriétaire ou le locataire. Le bail doit être conforme au contrat HAP.

6. Loyer payé au propriétaire : Loyer raisonnable

- a. Pendant la durée du contrat HAP, le loyer payé au propriétaire ne peut à aucun moment dépasser le loyer raisonnable pour l'unité sous contrat, tel qu'il a été déterminé ou révisé par la PHA conformément aux exigences du HUD.
- b. La PHA doit déterminer si le loyer payé au propriétaire est raisonnable par rapport au loyer d'autres unités comparables non assistées. Pour ce faire, la PHA doit prendre en compte les éléments suivants :
 - (1) L'emplacement, la qualité, la taille, le type d'unité et l'âge de l'unité sous contrat ; et
 - (2) Toutes les commodités, les services de logement, l'entretien et les services publics fournis et payés par le propriétaire.
- c. La PHA doit réviser le loyer raisonnable lorsque cela est nécessaire conformément aux exigences du HUD. La PHA peut réviser le loyer raisonnable à tout moment.
- d. Pendant la durée du contrat HAP, le loyer payé au propriétaire ne peut excéder le loyer demandé par le propriétaire pour des unités comparables non assistées dans les locaux. Le propriétaire doit fournir à la PHA toute information demandée par la PHA sur les loyers demandés par le propriétaire pour d'autres unités dans les locaux ou ailleurs.

7. Paiement de la PHA au propriétaire

- a. Moment du paiement
 - (1) Pendant la durée du contrat HAP, la PHA doit verser des paiements mensuels d'aide au logement au propriétaire au nom de la famille au début de chaque mois.
 - (2) La PHA doit verser rapidement les paiements de l'aide au logement lorsqu'ils sont dus au propriétaire.

- (3) Si les paiements de l'aide au logement ne sont pas versés rapidement lorsqu'ils sont dus après les deux premiers mois civils de la durée du contrat HAP, la PHA doit payer des pénalités au propriétaire si toutes les circonstances suivantes s'appliquent : (i) ces pénalités sont conformes aux pratiques et à la législation généralement acceptées, telles qu'applicables sur le marché local du logement, régissant les pénalités en cas de retard de paiement du loyer par un locataire ; (ii) le propriétaire a l'habitude d'appliquer ces pénalités aux locataires assistés et non assistés ; et (iii) le propriétaire applique également ces pénalités au locataire en cas de retard de paiement du loyer familial au propriétaire. Toutefois, la PHA n'est pas tenue de payer des pénalités de retard si le HUD détermine que le retard de paiement de la PHA est dû à des facteurs indépendants de la volonté de la PHA. En outre, la PHA n'est pas tenue de payer des pénalités de retard si les paiements de l'aide au logement par la PHA sont retardés ou refusés en tant que recours pour violation du contrat HAP par le propriétaire (y compris l'un des recours suivants de la PHA : recouvrement des trop-perçus, suspension des paiements de l'aide au logement, réduction ou diminution des paiements de l'aide au logement, cessation des paiements de l'aide au logement et résiliation du contrat).

- (4) Les paiements de l'aide au logement ne sont versés au propriétaire que lorsque la famille réside dans l'unité sous contrat pendant la durée du contrat HAP. La PHA ne doit pas faire de paiement de l'aide au logement au propriétaire pour tout mois suivant celui où la famille déménage.

- b. **Conformité du propriétaire au contrat HAP** À moins que le propriétaire ne se soit conformé à toutes les dispositions du contrat HAP, il n'a pas le droit de recevoir des paiements de l'aide au logement en vertu du contrat HAP.
- c. Montant du paiement de la PHA au propriétaire

- (1) Le montant du paiement mensuel de l'aide au logement de la PHA au propriétaire est déterminé par la PHA conformément aux exigences du HUD pour une location dans le cadre du programme de bons.
- (2) Le montant de l'aide au logement de la PHA est susceptible d'être modifié pendant la durée du contrat HAP, conformément aux exigences du HUD. La PHA doit informer la famille et le propriétaire de toute modification du montant du paiement de l'aide au logement.
- (3) Le paiement de l'aide au logement pour le compte du premier mois de la durée du contrat HAP est calculé pour un mois partiel.

- d. **Demande de paiement** Le paiement mensuel de l'aide au logement est déduit du loyer mensuel du propriétaire de l'unité sous contrat.

e. Limite de la responsabilité de la PHA

- (1) La PHA n'est responsable que des paiements de l'aide au logement au propriétaire conformément au contrat HAP et aux exigences du HUD relatives à une location dans le cadre du programme de bons.
- (2) La PHA ne doit pas payer au propriétaire une partie du loyer supérieure au paiement de l'aide au logement. La PHA ne paie aucune autre créance du propriétaire à l'encontre de la famille.

- f. **Trop-perçu par le propriétaire** Si la PHA détermine que le propriétaire n'a pas droit au paiement de l'aide au logement ou à une partie de celui-ci, elle peut, en plus des autres recours, déduire le montant du trop-perçu de toutes les sommes dues au propriétaire (y compris les sommes dues au titre de tout autre contrat d'aide au titre de la section 8).

8. Certification du propriétaire

Pendant la durée du présent contrat, le propriétaire certifie que :

- a. Le propriétaire entretient l'unité et les locaux conformément aux normes HQS.
- b. L'unité sous contrat est louée au locataire. Le bail comprend l'addenda au contrat de location (Partie C du contrat HAP) et est conforme au contrat HAP et aux exigences du programme. Le propriétaire a fourni le bail à la PHA, y compris toute révision du bail.
- c. Le loyer payé au propriétaire ne dépasse pas les loyers demandés par le propriétaire liés à la location des unités comparables non assistées dans les locaux.
- d. À l'exception du loyer, le propriétaire n'a reçu et ne recevra aucun paiement ou autre contrepartie (de la part de la famille, de la PHA, du HUD ou de toute autre source publique ou privée) pour la location de l'unité sous contrat pendant la durée du contrat HAP.
- e. La famille n'est pas propriétaire de l'unité sous contrat et n'a aucun intérêt dans celle-ci.
- f. À la connaissance du propriétaire, les membres de la famille résident dans l'unité sous contrat, et cette unité est la seule résidence de la famille.
- g. Le propriétaire (y compris un mandant ou une autre partie intéressée) n'est pas le parent, l'enfant, le grand-parent, le petit-enfant, la sœur ou le frère d'un membre de la famille, sauf si la PHA a déterminé (et a informé le propriétaire et la famille de cette détermination) que l'approbation de la location de l'unité, nonobstant cette relation, fournirait un accommodement raisonnable à un membre de la famille qui est une personne handicapée.

9. Interdiction de la discrimination. Conformément aux lois, statuts, décrets et règlements applicables en matière de non-discrimination et d'égalité des chances.

- a. 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 contrat HAP. 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.
- b. Le propriétaire doit coopérer avec la PHA et le HUD en vue de mener des contrôles de conformité au principe d'égalité des chances et des enquêtes sur les plaintes en rapport avec le contrat HAP.
- c. Loi sur la violence à l'égard des femmes. Le propriétaire doit se conformer à la Loi sur la violence à l'égard des femmes, telle que modifiée, et à la réglementation d'application du HUD (24 CFR partie 5, sous-partie L), ainsi qu'aux réglementations du programme.

10. Rupture du contrat HAP par le propriétaire

- a. Toute action du propriétaire (y compris d'un mandant ou d'une autre partie intéressée) constitue une violation du contrat HAP par le propriétaire :

- (1) Si le propriétaire a violé l'une des obligations du contrat HAP, y compris l'obligation du propriétaire d'entretenir l'unité conformément aux normes HQS.
- (2) Si le propriétaire a violé toute obligation découlant d'un autre contrat de paiements de l'aide au logement au titre de la section 8.
- (3) Si le propriétaire a commis une fraude, un acte de corruption ou tout autre acte criminel en rapport avec un programme fédéral d'aide au logement.
- (4) Pour les projets avec des hypothèques assurées par le HUD ou des prêts accordés par le HUD, si le propriétaire n'a pas respecté les réglementations du programme d'assurance hypothécaire ou de prêt applicable, l'hypothèque ou la note hypothécaire, ou l'accord réglementaire, ou si le propriétaire a commis une fraude, un acte de corruption ou tout autre acte criminel en rapport avec l'hypothèque ou le prêt.
- (5) Si le propriétaire s'est livré à des activités criminelles liées à la drogue ou à des activités criminelles violentes.

- b. Si la PHA détermine qu'une violation s'est produite, elle peut exercer tous ses droits et recours en vertu du contrat HAP, ou tout autre droit et recours possibles en cas d'une telle violation. La PHA notifie au propriétaire cette décision, y compris une brève déclaration des raisons de cette décision. La notification de la PHA au propriétaire peut exiger de ce dernier qu'il prenne des mesures correctives, vérifiées ou déterminées par la PHA, dans un délai prescrit dans la notification.
- c. Les droits et recours de la PHA en cas de violation du contrat HAP par le propriétaire comprennent le recouvrement des trop-perçus, la suspension des paiements de l'aide au logement, l'abatement ou toute autre réduction des paiements de l'aide au logement, l'arrêt des paiements de l'aide au logement et la résiliation du contrat HAP.
- d. La PHA peut demander et obtenir une réparation supplémentaire par ordonnance ou action judiciaire, y compris une exécution spécifique, une autre mesure injonctive ou une ordonnance de dommages-intérêts.
- e. Même si la famille continue à vivre dans l'unité sous contrat, la PHA peut exercer tous droits et recours en cas de violation du contrat HAP par le propriétaire.
- f. L'exercice ou le non-exercice par la PHA d'un droit ou d'un recours en cas de violation du contrat HAP par le propriétaire ne constitue pas une renonciation au droit d'exercer ce droit ou tout autre droit ou recours à tout moment.

11. Accès de la PHA et du HUD aux locaux et aux dossiers du propriétaire

- a. Le propriétaire doit fournir toutes les informations relatives au contrat HAP que la PHA ou le HUD peuvent raisonnablement exiger.
- b. La PHA, le HUD et le contrôleur général des États-Unis ont un accès libre et complet à l'unité sous contrat et aux locaux, ainsi qu'à tous les comptes et autres registres du propriétaire qui sont pertinents pour le contrat HAP, y compris le droit d'examiner ou de vérifier les registres et d'en faire des copies.

- c. Le propriétaire doit accorder cet accès aux registres informatisés ou autres registres électroniques, ainsi qu'à tout ordinateur, équipement ou installation contenant ces registres, et doit fournir toute information ou assistance nécessaire pour accéder à ces registres.

12. Exclusion des droits des tiers

- a. La famille n'est pas une partie ou un tiers bénéficiaire de la Partie B du contrat HAP. La famille ne peut faire valoir aucune disposition de la Partie B et ne peut exercer aucun droit ou recours contre le propriétaire ou la PHA en vertu de la Partie B.
- b. Le locataire ou la PHA peut faire appliquer l'addenda au contrat de location (Partie C du contrat HAP) contre le propriétaire, et peut exercer tout droit ou recours contre le propriétaire en vertu de l'addenda au contrat de location.
- c. La PHA n'assume aucune responsabilité en cas de blessure ou de manquement à l'égard d'une personne blessée à la suite d'une action ou d'un manquement du propriétaire dans le cadre de la gestion de l'unité sous contrat ou des locaux ou de la mise en œuvre du contrat HAP, ou à la suite de toute autre action ou manquement de la part du propriétaire.
- d. Le propriétaire n'est pas l'agent de la PHA, et le contrat HAP ne crée ni n'affecte aucune relation entre la PHA et tout prêteur au propriétaire ou tout fournisseur, employé, contractant ou sous-traitant utilisé par le propriétaire dans le cadre de la gestion de l'unité sous contrat ou des locaux ou de la mise en œuvre du contrat HAP.

13. Conflit d'intérêts

- a. On entend par « individu couvert » une personne ou une entité appartenant à l'une des catégories suivantes :
 - (1) Tout membre ou agent actuel ou ancien de la PHA (à l'exception d'un commissaire de la PHA qui participe au programme) ;
 - (2) Tout employé de la PHA, ou tout contractant, sous-traitant ou agent de la PHA, qui formule la politique ou qui influence les décisions relatives au programme ;
 - (3) Tout fonctionnaire, membre d'un organe de direction ou législateur local ou d'État, qui exerce des fonctions ou des responsabilités en rapport avec le programme ;
 - (4) Tout membre du Congrès des États-Unis.
- b. Une personne assurée ne peut avoir d'intérêt direct ou indirect dans le contrat HAP ou dans tout avantage ou paiement au titre du contrat (y compris l'intérêt d'un membre de la famille immédiate de cette personne assurée) tant qu'il s'agit d'une personne assurée ou pendant un an par la suite.
- c. Par « membre de la famille immédiate », on entend le conjoint, le parent (y compris le beau-parent), l'enfant (y compris l'enfant du conjoint), le grand-parent, le petit-enfant, la sœur ou le frère (y compris la demi-sœur ou le demi-frère) d'une personne assurée.
- d. Le propriétaire certifie et est responsable de s'assurer qu'aucune personne ou entité n'a ou n'aura d'intérêt interdit, au moment de la signature du contrat HAP ou à tout moment pendant la durée du contrat HAP.

- e. En cas d'intérêt interdit, le propriétaire doit le divulguer rapidement et intégralement à la PHA et au HUD.
- f. L'interdiction de conflit d'intérêts en vertu de cette section peut être levée par le bureau local du HUD pour des raisons valables.
- g. Aucun membre ou délégué du Congrès des États-Unis ou commissaire résident n'est admis à participer à tout ou partie du contrat HAP ou à bénéficier des avantages qui peuvent en découler.

14. Cession du contrat HAP

- a. Le propriétaire ne peut céder le contrat HAP à un nouveau propriétaire sans le consentement écrit préalable de la PHA.
- b. Si le propriétaire demande le consentement de la PHA pour céder le contrat HAP à un nouveau propriétaire, il doit fournir toutes les informations requises par la PHA concernant la cession proposée.
- c. Le contrat HAP ne peut être cédé à un nouveau propriétaire qui est exclu, suspendu ou soumis à un refus limité de participation en vertu des règlements du HUD (voir 24 Code des règlements fédéraux Partie 24).
- d. Le contrat HAP ne peut être cédé à un nouveau propriétaire si le HUD a interdit cette cession pour les raisons suivantes :
 - (1) Le gouvernement fédéral a engagé une action administrative ou judiciaire contre le propriétaire ou le nouveau propriétaire proposé pour violation de la Loi sur le logement équitable ou d'autres exigences fédérales en matière d'égalité des chances, et cette action est en cours ; ou
 - (2) Un tribunal ou une agence administrative a déterminé que le propriétaire ou le nouveau propriétaire proposé a violé la Loi sur le logement équitable ou d'autres exigences fédérales en matière d'égalité des chances.
- e. Le contrat HAP ne peut être cédé à un nouveau propriétaire si celui-ci (y compris un mandant ou une autre partie intéressée) est le parent, l'enfant, le grand-parent, le petit-enfant, la sœur ou le frère d'un membre de la famille, sauf si la PHA a déterminé (et a notifié la famille de cette détermination) que l'approbation de la cession, nonobstant cette relation, fournirait un logement raisonnable à un membre de la famille qui est une personne handicapée.
- f. La PHA peut refuser d'approuver la cession du contrat HAP si le propriétaire ou le nouveau propriétaire proposé (y compris un mandant ou une autre partie intéressée) :
 - (1) A violé ses obligations dans le cadre d'un contrat de paiements de l'aide au logement au titre de la section 8 ;
 - (2) A commis une fraude, donné des pots-de-vin ou posé tout autre acte de corruption ou criminel dans le cadre d'un programme fédéral de logement ;
 - (3) S'est livré à des activités criminelles liées à la drogue ou à des activités criminelles violentes
 - (4) A des antécédents ou des pratiques de non-conformité aux normes HQS applicables aux unités louées dans le cadre des programmes en faveur des locataires de la Section 8, ou de non-conformité aux normes de logement applicables aux unités louées avec l'aide de la section 8 fondée sur des projets ou aux unités louées dans le cadre de tout autre programme de logement fédéral ;

- (5) A l'habitude de ne pas mettre fin à la location des locataires assistés dans le cadre d'un programme de logement bénéficiant d'une aide fédérale destiné à des activités menées par le locataire, un membre du ménage, un invité ou une autre personne sous le contrôle d'un membre du ménage qui :
 - (a) Menace le droit à la jouissance paisible des locaux par les autres résidents ;
 - (b) Menace la santé ou la sécurité des autres résidents, des employés de la PHA, des employés du propriétaire ou d'autres personnes chargées de la gestion du logement ;
 - (c) Menace la santé ou la sécurité des personnes résidant dans le voisinage immédiat des locaux, ou le droit à la jouissance paisible de leurs résidents ; ou
 - (d) Est une activité criminelle liée à la drogue ou à une activité criminelle violente ;
- (6) A l'habitude de louer des unités qui ne respectent pas les codes du logement de l'État ou de la région ; ou
- (7) N'a pas payé les impôts fonciers, les amendes ou les cotisations de l'État ou de la municipalité.

g. Le nouveau propriétaire doit accepter d'être lié par le contrat HAP et de s'y conformer. L'accord doit être conclu par écrit, sous une forme acceptable pour la PHA. Le nouveau propriétaire doit remettre à la PHA une copie de l'accord signé.

15. Saisie. Dans le cas d'une saisie, le successeur immédiat dans l'intérêt de la propriété conformément à la saisie doit assumer cet intérêt sous réserve du bail entre le propriétaire précédent et le locataire et du contrat HAP entre le propriétaire précédent et la PHA pour l'unité occupée. Cette disposition n'affecte pas les lois nationales ou locales qui prévoient des délais plus longs ou d'autres protections supplémentaires pour les locataires.

16. Notifications écrites Toute notification de la PHA ou du propriétaire en rapport avec ce contrat doit être formulée par écrit.

17. Intégralité de l'accord : Interprétation

- a. Le contrat HAP contient l'intégralité de l'accord entre le propriétaire et la PHA.
- b. Le contrat HAP doit être interprété et mis en œuvre conformément à toutes les exigences légales et à toutes les exigences du HUD, y compris les réglementations du programme du HUD (24 Code des règlements fédéraux Partie 982).

Partie C du contrat HAP : Addenda au contrat de location

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 bon de choix du logement de la section 8 (programme de bon) 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 bon. 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 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 décoration) 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 le bail qu'en cas de :
 - (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
 - (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 de 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

- (1) 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.
- (2) Le propriétaire doit remettre à la PHA une copie de tout avis d'expulsion du propriétaire en même temps qu'il informe le locataire.
- (3) 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 sous contrat, 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 du bail autres que celles spécifiées au paragraphe b.
- d. Le propriétaire doit notifier à la PHA toute modification du montant du loyer payé 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.