

Annexe au contrat de location

Programme de coupons pour le choix du logement, avec aide aux locataires, de la Section 8

Département du Logement et de
l'Urbanisme des États-Unis
Bureau des logements sociaux et de
l'aide au logement des Indiens

(À joindre au bail du locataire)

1. Programme de coupons relevant de la Section 8

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

2. Bail

- a. Le propriétaire a remis à l'Office des logements sociaux un exemplaire du bail, comprenant toute révision convenue par le propriétaire et le locataire. Le propriétaire certifie que les clauses du bail sont conformes à toutes les dispositions du Contrat HAP et que le bail inclut l'Annexe au contrat de location.
- b. Le locataire a le droit de contraindre le propriétaire à respecter l'Annexe au contrat de location. En cas de conflit entre l'Annexe au contrat de location et toute autre disposition du bail, c'est le texte de l'Annexe qui prévaut.

3. Utilisation du logement faisant l'objet du contrat

- a. Pendant la durée du bail, la famille doit résider dans le logement faisant l'objet du contrat pour lequel une aide est offerte dans le cadre du programme de coupons.
- b. La composition du foyer doit être approuvée par l'Office des logements sociaux (PHA). La famille est tenue d'informer promptement le PHA de la naissance, de l'adoption ou de l'octroi par un tribunal de la garde d'un enfant. Aucune autre personne ne peut être ajoutée au foyer sans l'autorisation préalable donnée par écrit du propriétaire et du PHA.
- c. Le logement faisant l'objet du contrat ne peut être utilisé que comme lieu de résidence par les membres du foyer approuvé par l'Office des logements sociaux (PHA), dont ce doit être par ailleurs la seule résidence. Les membres du foyer peuvent se livrer à des activités lucratives secondaires à l'usage principal du logement qui est de servir de lieu de résidence aux membres de la famille, pour autant que ces activités soient légales.
- d. Le locataire n'a pas le droit de sous-louer ou de louer le logement à un tiers.
- e. Le locataire n'a pas le droit de céder le bail ou de transférer le logement.

4. Loyer versé au propriétaire

- a. Le montant initial du loyer versé au propriétaire ne peut pas dépasser le montant approuvé par l'Office des logements sociaux (PHA) conformément aux conditions de l'HUD.
- b. Les modifications du loyer dû au propriétaire doivent être déterminées par les clauses du bail. Néanmoins, le

propriétaire n'a pas le droit d'augmenter le loyer pendant la durée initiale du bail.

- c. Pendant la durée du bail (ce qui comprend la durée initiale et toute prolongation du contrat), le loyer dû au propriétaire ne peut en aucun moment dépasser :
 - (1) le montant raisonnable du loyer du logement tel qu'il a été fixé ou révisé le plus récemment par l'Office des logements sociaux conformément aux critères de l'HUD, ou
 - (2) le montant du loyer perçu par le propriétaire pour des logements comparables ne bénéficiant pas d'une aide au logement.

5. Paiement de la famille au propriétaire

- a. Il incombe à la famille de payer au propriétaire toute partie du loyer qui n'est pas couverte par l'allocation de logement versée par l'Office des logements sociaux.
- b. Chaque mois, l'Office des logements sociaux (PHA) effectuera un paiement de l'aide au logement au propriétaire pour le compte de la famille comme stipulé dans le Contrat HAP. Le montant du paiement mensuel de l'aide au logement sera fixé par le PHA conformément aux critères de l'HUD en matière de contrat de location relevant du programme de coupons de la Section 8.
- c. Le paiement mensuel de l'aide au logement sera appliqué au loyer mensuel dû au propriétaire pour le logement faisant l'objet du contrat.
- d. Il n'incombe pas au locataire de payer la partie du loyer déjà couverte par le paiement versé par l'Office des logements sociaux (PHA) au titre du contrat HAP conclu entre le propriétaire et le PHA. Le non versement au propriétaire de l'aide au logement par le PHA ne constitue pas une violation du bail. Le propriétaire n'a pas le droit de résilier le contrat de location pour non versement de l'aide au logement par le PHA.
- e. Le propriétaire n'a pas le droit de demander ou d'accepter, de la famille ou de toute autre source, un quelconque paiement relatif à la location du logement, en supplément du loyer versé au propriétaire. Le loyer versé au propriétaire comprend tous les services de logement, l'entretien, les services publics et les appareils électroménagers devant être fournis et payés par le propriétaire, conformément au bail.
- f. Le propriétaire doit immédiatement rendre au locataire toute somme excédant le montant du loyer qui lui est dû.

6. Autres frais et charges

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

- c. Le propriétaire n'a pas le droit de faire payer au locataire un supplément pour des articles habituellement inclus dans les loyers de la localité ou fournis gratuitement aux locataires non subventionnés de la résidence.
- 7. Entretien, services publics et autres services**
- a. Entretien**
- (1) Le propriétaire doit entretenir le logement et la résidence conformément aux normes de qualité HQS.
 - (2) L'entretien et le remplacement (y compris la redécoration) doivent être effectués conformément aux pratiques habituelles pour le bâtiment concerné tel que déterminé par le propriétaire.
- b. Services publics et appareils électroménagers**
- (1) Le propriétaire doit fournir tous les services publics nécessaires pour correspondre aux normes de qualité HQS.
 - (2) Le propriétaire ne peut être tenu responsable d'une infraction aux normes de qualité HQS lorsque celle-ci est due au fait que le locataire n'a pas :
 - (a) payé les services publics qui sont à sa charge.
 - (b) fourni et entretenu tous les appareils électroménagers qui sont à sa charge.
- c. Dommage causé par la famille.** Le propriétaire ne peut être tenu responsable d'une infraction aux normes de qualité HQS résultant de dommages plus sérieux que la simple usure causés par un membre du foyer ou par un invité.
- d. Services de logement.** Le propriétaire doit fournir tous les services de logement prévus dans le bail.
- 8. Résiliation du contrat de location par le propriétaire.**
- a. Conditions préalables.** Le propriétaire ne peut résilier le contrat de location que conformément au bail et aux conditions de l'HUD.
- b. Motifs.** Pendant la durée du bail (qui comprend la durée initiale ou toute prolongation), le propriétaire ne peut résilier le contrat qu'en cas :
- (1) de violation sérieuse ou répétée du bail ;
 - (2) de violation de la législation fédérale, de l'État ou locale qui définit les obligations du locataire en matière d'occupation ou d'utilisation du logement et de la résidence ;
 - (3) d'acte criminel ou d'abus d'alcool (tel que défini au paragraphe c) ; ou
 - (4) de tout autre motif valable (tel que défini au paragraphe d).
- c. Acte criminel ou abus d'alcool.**
- (1) Le propriétaire a le droit de résilier le contrat de location en cours si un membre du foyer, un invité ou une autre personne placée sous le contrôle d'un résident commet l'une des activités criminelles suivantes :
 - (a) tout acte criminel qui met en danger la santé ou la sécurité des autres résidents, ou leur droit à la jouissance paisible des lieux (y compris le personnel d'administration de la résidence qui habite sur les lieux) ;
 - (b) tout acte criminel qui met en danger la santé ou la sécurité des personnes résidant à proximité immédiate des lieux où se trouve le logement, ou leur droit à la jouissance paisible des lieux ;
 - (c) tout acte criminel violent sur les lieux ou à proximité ; ou
 - (d) tout acte criminel relatif à des stupéfiants perpétré sur les lieux ou à proximité.
 - (2) Le propriétaire a le droit de résilier le contrat de location pendant la durée du bail lorsqu'un membre du foyer :
 - (a) est en fuite afin d'éviter des poursuites judiciaires, la détention ou l'emprisonnement consécutif à une condamnation pour avoir commis un acte criminel ou pour tentative d'acte criminel considéré comme une infraction majeure par les lois locales du lieu que fuit cette personne, ou, dans le cas de l'État du New Jersey, comme un délit pénal grave ; ou
 - (b) n'a pas respecté une condition de sa probation ou de sa liberté surveillée décrite par la loi fédérale ou de l'État.
 - (3) Le propriétaire a le droit de résilier le contrat de location en cas d'acte criminel commis par un membre du foyer en application de cette section s'il détermine que le membre du foyer est coupable d'un acte criminel, qu'il ait été ou non arrêté ou condamné en raison de cet acte criminel.
 - (4) Le propriétaire a le droit de résilier le contrat de location en cours si un membre du foyer se livre à une consommation abusive d'alcool qui met en danger la santé, la sécurité et le droit à la jouissance paisible des autres résidents.
- d. Autres motifs valables de résiliation du contrat de location**
- (1) Pendant la durée du bail initial, les autres motifs valables pour résilier le bail peuvent être quelque chose que la famille a fait ou a omis de faire.
 - (2) Pendant la durée du contrat de location initial ou lors d'une prolongation, ces autres causes peuvent être :
 - (a) gêner les voisins,
 - (b) détruire des biens, ou
 - (c) avoir des habitudes de vie ou d'entretien du foyer qui causent des dommages au logement ou à la résidence.
 - (3) Après le contrat de location initial, les causes valables peuvent être :
 - (a) le rejet par le locataire de l'offre du propriétaire concernant un nouveau bail ou une révision du bail en cours ;
 - (b) le désir du propriétaire de récupérer le logement pour son usage personnel ou celui de sa famille ou pour un usage autre que celui de logement à louer à usage résidentiel ; ou
 - (c) un motif de nature commerciale ou économique mettant fin au bail (comme la vente de la propriété, la rénovation du logement, le désir du propriétaire d'augmenter le loyer du logement).
- e. Protections pour les victimes de sévices**
- (1) Un cas ou des cas de violence au sein de la famille, de violence dans les fréquentations ou de harcèlement criminel, que ce soit des actes concrets ou des menaces,

ne seront pas considérés comme des violations graves ou répétées du bail ou un autre « motif valable » pour résilier les droits d'occupation, le contrat de location ou l'aide de cette victime.

(2) Une activité criminelle directement relative à des sévices, perpétrée par un membre du foyer d'un locataire ou tout invité ou toute autre personne sous le contrôle du locataire, ne sera pas un motif valable pour résilier les droits d'occupation, le contrat de location ou l'aide si le locataire ou un membre immédiat de la famille du locataire est la victime ou la victime menacée de violence au sein de la famille, de violence dans les fréquentations ou de harcèlement criminel.

(3) Nonobstant toute restriction concernant l'admission, l'occupation, ou la fin de l'occupation ou de l'aide, ou toute loi fédérale, de l'État ou locale contraire, un PHA, un propriétaire ou un gérant a le droit de faire « bifurquer » un bail, ou retirer autrement un membre du foyer d'un bail, sans tenir compte du fait qu'un membre du foyer pourrait être ou non signataire du bail, pour expulser, déloger, résilier les droits d'occupation ou mettre fin à l'aide pour ce qui est de tout individu qui et un locataire ou un occupant légitime et qui commet des actes criminels de violence physique contre des membres de la famille ou d'autres personnes. Cette action peut être prise sans expulser, déloger, mettre fin à l'aide ou pénaliser de toute autre façon la victime de la violence qui est aussi un locataire ou un occupant légitime. Une telle action pour expulser, déloger, résilier les droits d'occupation ou mettre fin à l'aide sera effectuée conformément aux procédures spécifiées par la loi fédérale, de l'État ou locale pour mettre fin à des baux ou à de l'aide dans le cadre du programme de coupons pour le choix du logement.

(4) Aucun élément de cette section ne peut être interprété comme limitant l'autorité d'un propriétaire, d'un gérant ou d'une agence des logements sociaux lorsque ceux-ci sont avisés de respecter des décisions judiciaires relatives au droit d'accès ou au contrôle de la propriété, y compris des décisions de protection civile rendues pour protéger la victime et rendues pour décider de la répartition ou de la propriété de biens au sein des membres du foyer en cas d'éclatement d'une famille.

(5) Aucun élément de cette section ne limite toute autorité d'expulsion que pourrait avoir autrement le propriétaire ou le gérant ou toute autorité que pourrait avoir l'agence des logements sociaux de suspension de l'aide au locataire pour toute violation d'un bail non fondée sur l'acte ou les actes de violence en question contre le locataire ou un membre du foyer du locataire, à condition que le propriétaire, le gérant ou l'agence des logements sociaux ne soumette pas une personne qui est ou a été victime de violence au sein de la famille, de violence dans les fréquentations ou de harcèlement criminel à des normes plus strictes que les autres locataires pour décider d'expulser ou de suspendre l'aide.

(6) Aucun élément de cette section ne peut être interprété comme limitant l'autorité d'expulsion d'un propriétaire ou gérant ou l'autorité de l'agence des logements sociaux

de suspension de l'aide au locataire si le propriétaire, le gérant ou l'agence des logements sociaux peut prouver qu'il existe une menace réelle et imminente visant les autres locataires, les employés ou les prestataires de services de la résidence si le locataire n'est pas expulsé ou retiré de la liste des bénéficiaires de l'aide.

(7) Aucun élément de cette section ne peut être interprété comme remplaçant une quelconque disposition de toute loi fédérale, de l'État ou locale qui offre une plus grande protection que cette section aux victimes de violence au sein de la famille, de violence dans les fréquentations ou de harcèlement criminel.

f. **Expulsion à la suite d'une décision judiciaire.** Le propriétaire a le droit d'expulser le locataire uniquement sur décision judiciaire.

g. **Préavis avec raisons donné par le propriétaire**

(1) Avant ou au moment où commence l'action en justice pour expulser le locataire, le propriétaire doit donner un préavis au locataire dans lequel il spécifie les raisons de résiliation du contrat de location. Ce préavis peut être inclus ou combiné à tout préavis d'expulsion de la part du propriétaire.

(2) Le propriétaire doit remettre à l'Office des logements sociaux (PHA) une copie du préavis d'expulsion en même temps que le propriétaire en avise le locataire.

(3) Le préavis d'expulsion signifie que le locataire doit quitter les lieux, ou qu'une plainte a été déposée ou toute autre action prise afin d'entamer la procédure d'expulsion conformément à la loi de l'État ou locale.

9. Bail : Rapport avec le Contrat HAP

Si le Contrat HAP prend fin pour une raison quelconque, le bail prend fin lui aussi automatiquement.

10. Cessation de l'aide fournie par l'Office des logements sociaux (PHA)

L'Office des logements sociaux (PHA) peut mettre fin au programme d'aide au logement pour la famille en évoquant l'une des raisons autorisées par les critères de l'HUD. Si le PHA met fin à un programme d'aide à la famille, le bail prend fin automatiquement.

11. Déménagement de la famille

Le locataire doit prévenir l'Office des logements sociaux (PHA) et le propriétaire avant que la famille ne quitte le logement.

12. Dépôt de garantie

a. Le propriétaire a le droit de recevoir un dépôt de garantie du locataire. (Toutefois, l'Office des logements sociaux (PHA) peut interdire au propriétaire de demander un dépôt de garantie supérieur à la pratique du marché local ou supérieur au montant que le propriétaire exige des locataires ne bénéficiant pas d'aide au logement. Ce type de restrictions imposées par le PHA doit être précisé dans le Contrat HAP.).

b. Lorsque la famille déménage du logement faisant l'objet du contrat, le propriétaire peut, dans les limites de la législation locale et de l'État, utiliser le dépôt de garantie, y compris les intérêts que celui-ci a produits, en tant que remboursement de tout loyer non payé que le locataire lui

doit, pour couvrir les dommages infligés au logement ou toute autre somme due par le locataire dans le cadre du bail.

- c. Le propriétaire doit donner au locataire une liste de toutes les dépenses couvertes par le dépôt de garantie et le montant de chaque dépense. Une fois le montant total déduit, au besoin, pour rembourser le propriétaire, celui-ci doit rendre dans les délais les plus rapides le solde au locataire.
- d. Si le dépôt de garantie n'est pas suffisant pour couvrir ce que le locataire doit dans le cadre du bail, le propriétaire a le droit de demander le supplément au locataire.

13. Interdiction de discrimination

En vertu des statuts, décrets et règlements applicables à l'égalité des chances, le propriétaire ne peut exercer aucune discrimination à l'encontre de toute personne sur la base de sa race, sa couleur, sa religion, son sexe, son origine nationale, son âge, sa situation de famille ou son invalidité dans le cadre du bail.

14. Conflit avec d'autres clauses du bail

- a. Les conditions stipulées dans l'Annexe au contrat de location sont prescrites par l'HUD conformément aux lois et règles fédérales comme étant une condition de l'aide fédérale apportée au locataire et à sa famille en application du Programme de coupons relevant de la Section 8.
- b. En cas de conflit entre les dispositions de l'Annexe au contrat de location prescrites par l'HUD et toute autre clause du bail ou tout autre accord passé entre le propriétaire et le locataire, les dispositions de l'HUD contenues dans l'Annexe au contrat de location prévalent.

15. Modifications du bail ou du loyer

- a. Le locataire et le propriétaire ne peuvent apporter aucune modification à l'Annexe au contrat de location. Toutefois, si le locataire et le propriétaire conviennent de modifier le bail d'une autre manière, ces modifications doivent être faites par écrit et le propriétaire doit remettre immédiatement une copie de ces modifications à l'Office des logements sociaux. Le bail, y compris les modifications apportées, doit être conforme aux critères décrits à l'Annexe au contrat de location.
- b. Dans les cas suivants, l'aide à la location cessera à moins que l'Office des logements sociaux (PHA) n'approuve un nouveau contrat de location conformément aux dispositions du programme et n'ait signé un nouveau Contrat HAP avec le propriétaire :
 - (1) si des modifications sont apportées aux dispositions du bail en ce qui concerne les responsabilités du locataire ou du propriétaire en matière des services publics ou des appareils électroménagers ;
 - (2) si des modifications sont apportées aux clauses du bail en ce qui concerne sa durée ;
 - (3) si la famille s'installe dans un nouveau logement, même si ce logement est dans le même bâtiment ou ensemble.
- c. L'approbation du contrat de location par l'Office des logements sociaux (PHA) et l'exécution d'un nouveau Contrat HAP ne sont pas nécessaires pour les modifications convenues autres que celles spécifiées au paragraphe b.
- d. Le propriétaire doit informer l'Office des logements sociaux (PHA) de toute modification dans le montant du loyer qui lui est dû au moins 60 jours avant que cette

modification n'entre en vigueur ; le nouveau montant du loyer dû au propriétaire, suite à une telle modification consentie, ne peut être supérieur au loyer raisonnable de ce type de logement tel que déterminé ou révisé le plus récemment par l'Office des logements sociaux conformément aux critères de l'HUD.

16. Préavis

Tout préavis donné dans le cadre du bail par le locataire au propriétaire ou par le propriétaire au locataire doit être fait par écrit.

17. Définitions

Logement faisant l'objet du contrat. Le logement loué par le locataire bénéficiant d'une aide au logement dans le cadre de ce programme.

Famille. Les personnes qui ont le droit de résider dans le logement avec l'aide fournie dans le cadre de ce programme.

Contrat HAP. Le contrat de versement d'allocations de logement passé entre l'Office des logements sociaux (PHA) et le propriétaire. L'Office des logements sociaux assure le paiement de l'aide au logement au propriétaire conformément au Contrat HAP.

Foyer. Les personnes qui ont le droit de résider dans le logement faisant l'objet du contrat de location. Le foyer comprend la famille et toute aide familiale à domicile approuvée par l'Office des logements sociaux. (Une aide familiale à domicile est une personne qui vit dans le logement pour fournir des services d'aide nécessaires à un membre de la famille qui est handicapé.)

Normes de qualité en matière de logement (HQS). Les normes de qualité minimum de l'HUD pour un logement bénéficiant de l'aide dans le cadre des programmes de location de la Section 8.

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

Critères de l'HUD. Les critères de l'HUD concernant le programme de la Section 8. Les critères de l'HUD proviennent du siège de l'HUD sous la forme de règlements, d'avis du Federal Register ou d'autres directives obligatoires du programme.

Bail. L'accord écrit passé entre le propriétaire et le locataire portant sur la location du logement faisant l'objet du contrat. Le bail comprend l'Annexe au contrat de location prescrite par l'HUD.

PHA. L'Office des logements sociaux

Résidence. Le bâtiment ou l'ensemble dans lequel se trouve le logement faisant l'objet du contrat, y compris les parties et les terrains communs.

Programme. Le programme de coupons pour le choix du logement de la Section 8.

Loyer dû au propriétaire. Le montant total du loyer mensuel payable au propriétaire pour le logement faisant l'objet du contrat. Le loyer dû au propriétaire est la somme de la partie du loyer payable par le locataire et du versement de l'aide au logement effectués par le PHA.

Section 8. La Section 8 de la loi des États-Unis sur le logement (United States Housing Act) de 1937 (42 United States Code 1437f).

Locataire. Le ou les membre(s) de la famille qui loue(nt) le logement au propriétaire.

Programme de coupons. Le programme de coupons pour le choix du logement relevant de la Section 8. Au titre de ce programme, l'HUD fournit des fonds à un Office des logements sociaux (PHA)

pour subventionner le loyer de familles qualifiées. Le contrat de location lié au bail prévoit l'octroi d'une allocation de logement relevant du programme de coupons.

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