

Contrat de versement d'allocations de logement (Contrat HAP) 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

Instructions concernant l'utilisation d'un contrat HAP

Ce Contrat de versement d'allocations de logement (Contrat HAP) permet de fournir une aide aux locataires relevant de la Section 8 dans le cadre du Programme de coupons pour le choix du logement (Programme de coupons) du département du Logement et de l'Urbanisme des États-Unis (HUD). Le principal règlement qui régit ce programme est le code 24 du règlement fédéral (Code of Federal Regulations Part 982).

Le Programme de coupons local est géré par l'Office des logements sociaux (PHA). Le Contrat HAP est un accord entre l'Office des logements sociaux (PHA) et le propriétaire du logement occupé par une famille recevant l'aide. Le Contrat HAP contient trois parties :

Partie A Informations du contrat (à remplir).

Voir les instructions section par section.

Partie B Corps du contrat

Partie C Annexe au contrat de location

Comment se servir du présent formulaire

L'HUD exige que vous utilisiez ce Contrat HAP. Aucune modification au Contrat HAP n'est autorisée. Le Contrat HAP doit être mot à mot conforme aux critères prescrits par l'HUD. Toutefois, l'Office des logements sociaux (PHA) peut décider d'ajouter ce qui suit :

Un texte qui interdit au propriétaire de percevoir un dépôt de garantie dépassant la pratique du marché privé ou dépassant les montants perçus par le propriétaire auprès de locataires ne bénéficiant pas d'aide au logement. Cette interdiction doit figurer à la partie A du Contrat HAP.

Un texte qui précise quand le paiement d'aide au logement fourni par l'Office des logements sociaux (PHA) est considéré reçu par le propriétaire (c'est-à-dire à compter à partir du moment du dépôt à la poste par l'Office des logements sociaux (PHA) ou du moment de la réception par le propriétaire). Un tel texte doit être ajouté à la Partie A du Contrat HAP.

Pour préparer le Contrat HAP, remplissez toutes les informations de la Partie A. La Partie A doit être exécutée ensuite par le propriétaire et par l'Office des logements sociaux (PHA).

Comment utiliser ce formulaire pour des logements spéciaux

En plus d'être utilisé pour le Programme de coupons de base de la Section 8, ce formulaire doit être également utilisé pour les « types de logement spéciaux » suivants, qui sont des variantes du Programme de coupons répondant à des besoins particuliers (voir 24 CFR Partie de 982, alinéa M) : (1) pour une occupation d'une seule chambre (SRO) ; (2) habitation collective ; (3) foyer de groupe; (4) logement partagé ; et (5) location de bâtiments préfabriqués par une famille qui loue la maison préfabriquée et l'espace. Lorsque ce formulaire est utilisé pour des types de logements spéciaux, il convient de préciser de quel type il s'agit dans la Partie A du Contrat HAP, de la manière suivante : « le présent Contrat HAP est utilisé pour un logement spécial en

application des dispositions réglementaires de l'HUD concernant le Programme de coupons de la Section 8 : (Insérer le type de logement spécial) ».

Ce formulaire ne peut toutefois pas servir pour les différents types de logements spéciaux suivants : (1) espace loué dans une maison préfabriquée par une famille qui en est propriétaire et ne loue que l'espace ; (2) coopérative de logement ; et (3) option de propriété au titre de la Section 8(y) de la loi sur le logement « United States Housing Act » 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. Logement faisant l'objet du contrat

Indiquer l'adresse, y compris le numéro de l'appartement, le cas échéant.

Section 4. Membres du foyer

Indiquer le nom complet de tous les membres du foyer approuvés par l'Office des logements sociaux (PHA). Préciser si une personne est une aide familiale à domicile, c'est-à-dire une personne approuvée par l'Office des logements sociaux (PHA) qui vit dans le logement afin d'offrir des services d'aide familiale à un membre de la famille qui est une personne handicapée.

Section 5. Durée du contrat de location initial

Indiquer la date du début et de la fin du contrat de location initial.

Le contrat de location initial doit avoir une durée d'au moins un an. Toutefois, l'Office des logements sociaux (PHA) peut donner son accord à une durée de contrat de location initial plus courte s'il détermine que :

- cette durée plus courte améliorerait les conditions de logement pour le locataire, et
- cette durée plus courte est la pratique prévalant sur le marché local.

Section 6. Montant du loyer initial dû au propriétaire

Indiquer le montant du loyer mensuel dû au propriétaire en application du contrat de location initial. L'Office des logements sociaux (PHA) doit indiquer que le loyer payable au propriétaire est un montant raisonnable par rapport au loyer dans des logements comparables ne bénéficiant pas d'aide au logement. Pendant la durée du contrat de location initial, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer qui lui est dû.

Section 7. Paiement de l'aide au logement

Indiquer le montant initial mensuel de l'aide au logement.

Section 8. Services publics et appareils électroménagers

Le contrat de location et le Contrat HAP doivent indiquer les services publics et appareils électroménagers qui seront couverts respectivement par le propriétaire et par le locataire. Remplissez la section 8 pour montrer qui est responsable de la fourniture ou des paiements des services publics et appareils électroménagers.

**Contrat de versement d'allocations de logement
(Contrat HAP)
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

Partie A du Contrat HAP : informations du contrat

(Pour préparer le contrat, remplissez toutes les informations de la Partie A.)

1. Contenu du contrat

Le présent Contrat HAP comprend trois parties :

Partie A : Information du contrat

Partie B : Corps du contrat

Partie C : Annexe au contrat de location

2. Locataire

3. Logement faisant l'objet du contrat

4. Membres du foyer

Les personnes suivantes peuvent résider dans le logement. Aucune autre personne ne peut être ajoutée sans l'approbation préalable par écrit du propriétaire et de l'Office des logements sociaux (PHA).

5. Durée du contrat de location initial

Le contrat de location initial prend cours à la date du (jj/mm/aaaa) : _____

Le contrat de location initial expire le (jj/mm/aaaa) : _____

6. Montant du loyer initial payable au propriétaire

Le montant du loyer initial payable au propriétaire est de : \$ _____

Pendant la durée du contrat de location initial, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer qui lui est dû.

7. Paiement initial de l'aide au logement

Le Contrat HAP prend cours le premier jour du contrat de location initial. Au début du Contrat HAP, le montant du paiement de l'aide au logement versé par l'Office des logements sociaux (PHA) au propriétaire est de \$ _____ par mois.

Le montant du paiement mensuel de l'aide au logement versé par l'Office des logements sociaux (PHA) au propriétaire peut être modifié en cours de contrat HAP conformément aux critères de l'HUD.

8. Services publics et appareils électroménagers

Le propriétaire fournira et paiera les services et appareils électroménagers portant la mention « P » ci-dessous. Le locataire fournira et paiera les services et appareils électroménagers porte à la mention « L » ci-dessous. Sauf stipulation contraire, le propriétaire paiera pour tous les services et appareils électroménagers qu'il est tenu de fournir.

Article	Préciser le type de combustible	Fourni par	Payé par
Chauffage	<input type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz bonbonne <input type="checkbox"/> mazout ou électricité <input type="checkbox"/> charbon/autre		
Appareils de cuisson	<input type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz bonbonne <input type="checkbox"/> mazout ou électricité <input type="checkbox"/> charbon/autre		
Chauffe-eau	<input type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz bonbonne <input type="checkbox"/> mazout ou électricité <input type="checkbox"/> charbon/autre		
Autres appareils électriques			
Eau			
Égout			
Voirie			
Climatisation			
Réfrigérateur			
Cuisinière/micro-ondes			
Divers (spécifiez)			

Signatures :

L'Office des logements sociaux

Propriétaire

Ecrivez en majuscules ou tapez le nom de l'Office des logements sociaux (PHA)

Ecrivez en majuscules ou tapez le nom du propriétaire

Signature

Signature

Ecrivez en majuscules ou tapez le nom et titre du signataire

Ecrivez en majuscules ou tapez le nom et titre du signataire

Date (jj/mm/aaaa)

Date (jj/mm/aaaa)

Envoyez votre paiement à l'adresse suivante :

Nom

Adresse (rue, ville, état, code postal)

**Contrat de versement d'allocations de logement
(Contrat HAP)
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

Partie B du Contrat HAP : Corps du contrat

1. Objet

- a. Le présent contrat est un Contrat HAP conclu entre l'Office des logements sociaux (PHA) et le propriétaire. Son objectif est d'offrir une aide à la famille au titre du Programme de coupons de la Section 8 (voir règlement du programme de l'HUD, Code 24 du règlement fédéral « Federal Regulations » Partie 982).
- b. Le Contrat HAP est limité au foyer et à l'unité de logement spécifiés dans la Partie A du Contrat HAP.
- c. Pendant la durée du Contrat HAP, le PHA est responsable des paiements de l'aide au logement au propriétaire, conformément aux termes du Contrat HAP.
- d. La famille doit résider dans le logement dont ce contrat fait l'objet, bénéficiant de l'aide aux termes du Programme de coupons de la Section 8. Les paiements de l'aide au logement par le PHA aident le locataire à louer au propriétaire le logement dont ce contrat fait l'objet afin de l'occuper avec sa famille.

2. Location du logement dont ce contrat fait l'objet

- a. Le propriétaire loue le logement au locataire pour qu'il l'occupe avec sa famille conformément aux conditions de l'aide décrite dans le Programme de coupons de la Section 8.
- b. L'Office des logements sociaux (PHA) a donné son accord à la location du logement conformément aux critères décrits dans le Programme de coupons de la Section 8.
- c. Le contrat de location du logement doit inclure mot pour mot toutes les dispositions de l'Annexe au contrat de location tel que requis par l'HUD (Partie C du Contrat HAP).
- d. Le propriétaire atteste que :
 - (1) le propriétaire et le locataire ont conclu le contrat de location avec toutes les dispositions contenues dans l'Annexe au contrat de location.
 - (2) Le contrat de location est un formulaire standard utilisé localement par le propriétaire et ne variant pas des autres formulaires utilisés d'habitude pour les autres locataires qui ne bénéficient pas d'une aide au logement.
 - (3) Le contrat de location est conforme aux lois de l'État et locales.
- e. Le propriétaire est responsable de la présélection portant sur le comportement de la famille pour déterminer l'admissibilité en tant que locataire. L'Office des logements sociaux (PHA) n'est pas responsable de cette présélection. Le PHA ne pourra être tenu légalement responsable vis-à-vis du propriétaire ou d'autres personnes du comportement de la famille locatrice.

3. Entretien, services publics et autres services

- a. Le propriétaire est responsable de l'entretien du logement faisant l'objet du contrat et de la résidence en général conformément aux normes de qualité en matière de logement (HQS).
- b. Le propriétaire doit offrir tous les services publics nécessaires pour répondre à ces normes.
- c. Si le propriétaire n'entretient pas le logement conformément aux normes HQS ou ne fournit pas tous les services publics nécessaires pour répondre à ces normes, l'Office des logements sociaux (PHA) pourra utiliser tous les recours à sa disposition. Parmi ces recours figurent notamment le recouvrement des paiements excédentaires, la suspension des paiements de l'aide au logement, la défalcation ou autre réduction de paiements de l'aide au logement, la cessation des paiements de l'aide au logement et la résiliation du Contrat HAP. L'Office des logements sociaux (PHA) ne pourra exercer ces recours contre le propriétaire pour une violation des normes de qualité HQS dont la famille serait responsable et qui n'est pas causée par le propriétaire.
- d. L'Office des logements sociaux (PHA) ne fera aucun paiement d'aide au logement si le logement faisant l'objet du contrat ne répond pas aux normes de qualité HQS, à moins que le propriétaire ne corrige le problème dans un délai précisé par l'Office des logements sociaux (PHA) et que celui-ci n'atteste de la correction du problème. Si le problème en question constitue un danger de mort, le propriétaire doit y apporter une solution dans les 24 heures. Pour les autres problèmes, le propriétaire doit apporter une correction dans un délai spécifié par le PHA.
- e. L'Office des logements sociaux (PHA) peut inspecter le logement faisant l'objet du contrat et ses environs à tout moment considéré comme étant nécessaire par le PHA afin de s'assurer qu'il est conforme aux normes de qualité HQS.
- f. L'Office des logements sociaux (PHA) doit informer le propriétaire de tout manquement aux normes HQS apparu lors de l'inspection.
- g. Le propriétaire est tenu d'offrir tous les services de logement décrits dans le contrat de location.

4. Conditions du Contrat HAP

- a. **Termes du contrat de location.** Le Contrat HAP prend effet le premier jour du contrat de location initial et expire le dernier jour du contrat (ce qui inclut le contrat de location initial et toute prolongation de ce contrat initial).
- b. A la fin du Contrat HAP.
 - (1) Le Contrat HAP prend fin automatiquement si le propriétaire ou le locataire y met fin.
 - (2) L'Office des logements sociaux (PHA) peut mettre un terme à l'aide au logement offert à la famille pour toute raison prévue par l'HUD. Si le PHA met fin au programme d'aide à la famille, le Contrat HAP expire automatiquement.
 - (3) Si la famille quitte le logement faisant l'objet du contrat, le Contrat HAP expire automatiquement.
 - (4) Le Contrat HAP expire automatiquement 180 jours après le dernier paiement de l'aide au logement versé au propriétaire.
 - (5) L'Office des logements sociaux (PHA) peut mettre fin au Contrat HAP s'il détermine, conformément aux critères de l'HUD, que le financement disponible pour le programme n'est pas suffisant pour continuer à aider les familles inscrites au programme.
 - (6) L'Office des logements sociaux (PHA) peut mettre fin au Contrat HAP s'il considère que le logement faisant l'objet du contrat n'offre pas suffisamment d'espace conformément aux normes de qualité HQS suite à un élargissement de la famille ou un changement de sa composition.
 - (7) En cas de rupture de la famille, l'Office des logements sociaux (PHA) peut mettre fin au Contrat HAP ou peut continuer à verser les paiements de l'aide au logement au nom des membres de la famille qui continuent à vivre dans le logement faisant l'objet du contrat.
 - (8) L'Office des logements sociaux (PHA) peut mettre fin au Contrat HAP s'il considère que le logement ne répond pas à tous les critères de qualité HQS ou si le propriétaire a autrement enfreint aux conditions du Contrat HAP.

5. Fourniture et paiement des services publics et des appareils électroménagers

- a. Le bail doit préciser quels sont les services publics fournis et payés par le propriétaire ou le locataire.
- b. Le bail doit préciser quels sont les appareils électroménagers fournis et payés par le propriétaire ou le locataire.
- c. La Partie A du Contrat HAP dresse la liste des services publics et des appareils électroménagers devant être fournis ou payés par le propriétaire ou le locataire. Le bail doit être conforme au Contrat HAP.

6. Loyer à verser au propriétaire : montant raisonnable

- a. Pendant toute la durée du Contrat HAP, le loyer payable au propriétaire ne pourra à aucun moment dépasser le montant raisonnable du loyer déterminé ou revu récemment par l'Office des logements sociaux (PHA) conformément aux critères de l'HUD.
- b. L'Office des logements sociaux (PHA) doit déterminer si le loyer payable au propriétaire est raisonnable en comparaison au loyer perçu pour des logements comparables non couverts par le programme d'aide au logement. Pour cela, l'Office des logements sociaux (PHA) doit tenir compte des éléments suivants :
 - (1) l'emplacement, la qualité, les dimensions, le type de logement et l'âge du logement faisant l'objet du contrat ; et
 - (2) les commodités, services de logement, entretien et services publics fournis et payés par le propriétaire.
- c. L'Office des logements sociaux (PHA) doit revoir le montant d'un loyer raisonnable lorsque cela est requis conformément aux critères de l'HUD. Le PHA peut redéfinir le montant d'un loyer raisonnable à tout moment.
- d. Pendant la durée du Contrat HAP, le montant du loyer payable au propriétaire ne peut pas dépasser le loyer perçu auprès des locataires qui ne bénéficient pas d'aide au logement pour un logement comparable dans la même résidence. Le propriétaire doit fournir à l'Office des logements sociaux (PHA) toutes les informations demandées par celui-ci concernant les loyers qu'il reçoit dans la résidence ou ailleurs.

7. Paiement de l'Office des logements sociaux (PHA) au propriétaire

- a. Moment du paiement
 - (1) Pendant la durée du Contrat HAP, l'Office des logements sociaux (PHA) doit verser au propriétaire, tous les mois, au début du mois, le paiement de l'aide au logement au nom de la famille.
 - (2) L'Office des logements sociaux (PHA) doit effectuer le paiement de l'aide au logement sans délai au moment où il est dû au propriétaire.
 - (3) Si les paiements de l'aide au logement ne sont pas effectués promptement à la date due pendant les deux premiers mois du Contrat HAP, l'Office des logements sociaux (PHA) devra verser au propriétaire une amende conforme aux pratiques généralement acceptées et à la loi sur les amendes à percevoir en cas de retard de paiement de la part d'un locataire. Ces pratiques doivent tenir compte des conditions du marché du logement local. Toutefois, l'Office des logements sociaux (PHA) ne sera pas tenu de verser une amende pour retard de paiement si l'HUD détermine que le retard encouru par l'Office des logements sociaux (PHA) est dû à des facteurs qui échappent à son contrôle. En outre, le PHA ne sera pas tenu de verser une

amende pour retard de paiement si le paiement de l'aide au logement par l'Office des logements sociaux (PHA) est retardé ou refusé en réparation à une violation du Contrat HAP commise par le propriétaire (y compris l'une des mesures suivantes proposées par le PHA : le recouvrement des paiements excédentaires, la suspension des paiements de l'aide au logement, la défalcation ou autre réduction de paiements de l'aide au logement, la cessation des paiements de l'aide au logement et la résiliation du Contrat HAP).

- (4) Les paiements de l'aide au logement ne seront versés au propriétaire que pendant la période pendant laquelle la famille réside dans le logement qui fait l'objet du Contrat HAP. L'Office des logements sociaux (PHA) ne fera aucun paiement de l'aide au logement au propriétaire pour aucun mois suivant celui du départ de la famille du logement.
- b. **Respect du Contrat HAP par le propriétaire.** Pour avoir le droit de recevoir des paiements de l'aide au logement dans le cadre du Contrat HAP, un propriétaire doit respecter toutes les dispositions du Contrat HAP.
- c. **Montant du paiement versé par l'Office des logements sociaux (PHA) au propriétaire**
- (1) Le montant du paiement mensuel de l'aide au logement versé par l'Office des logements sociaux (PHA) au propriétaire est déterminé par le PHA conformément aux critères de l'HUD applicables aux locataires bénéficiant du Programme de coupons.
- (2) Le montant de l'aide au logement versé par l'Office des logements sociaux (PHA) peut être modifié pendant la durée du Contrat HAP conformément aux critères de l'HUD. Le PHA doit prévenir la famille et le propriétaire de tout changement concernant le montant du paiement de l'aide au logement.
- (3) Le paiement de l'aide au logement du premier mois du Contrat HAP sera calculé au prorata pour des parties de mois.
- d. **Affectation d'un paiement.** Le paiement mensuel de l'aide au logement sera affecté au titre du loyer dû au propriétaire du logement faisant l'objet du contrat.
- e. **Limite de responsabilité de l'Office des logements sociaux (PHA).**
- (1) L'Office des logements sociaux (PHA) ne peut être tenu responsable que du versement des paiements de l'aide au logement au propriétaire conformément aux clauses du Contrat HAP et aux critères de l'HUD s'appliquant à un locataire bénéficiant du Programme de coupons.
- (2) L'Office des logements sociaux (PHA) n'effectuera aucun paiement au propriétaire qui dépasse le montant du paiement de l'aide au logement. Le PHA n'effectuera aucun autre paiement que le propriétaire pourrait réclamer à la famille.
- f. **Paiement excédentaire versé au propriétaire.** Si l'Office des logements sociaux (PHA) détermine que le

propriétaire n'a pas droit au paiement de l'aide au logement dans sa totalité ou en partie, il pourra, en plus d'autres mesures, déduire le montant du paiement excédentaire de toute somme due au propriétaire (y compris des sommes qui lui sont dues dans le cadre d'un autre contrat d'aide relevant de la Section 8).

8. Attestation du propriétaire

Pendant la durée de ce contrat, le propriétaire atteste que :

- a. Le propriétaire assure l'entretien du logement faisant l'objet du contrat et de la résidence conformément aux normes de qualité HQS.
- b. Le logement faisant l'objet du contrat est loué au locataire. Le bail comprend l'Annexe (Partie C du Contrat HAP). Il est conforme au contrat HAP et répond aux critères du programme. Le propriétaire a fourni le contrat de location, y compris toute révision ou modification, au PHA.
- c. Le loyer dû au propriétaire ne dépasse pas le montant du loyer perçu auprès d'autres locataires pour des logements semblables ne bénéficiant pas de l'aide au logement.
- d. À l'exception du loyer qui lui est dû, le propriétaire n'a reçu et ne recevra aucun paiement ou autre forme de remerciement (de la famille, du PHA, de l'HUD ou d'une quelconque source publique ou privée) pour la location du logement faisant l'objet du Contrat HAP pendant la durée dudit contrat.
- e. La famille n'est pas propriétaire ou n'a aucun intérêt dans le logement faisant l'objet du contrat.
- f. À sa connaissance, le propriétaire sait que les membres de la famille résident dans le logement faisant l'objet du contrat, qui est par ailleurs leur seule résidence.
- g. Le propriétaire (y compris le commettant ou toute partie intéressée) n'est pas un parent, enfant, grand-parent, petit-enfant, frère ou sœur d'un membre de la famille, à moins que l'Office des logements sociaux (PHA) n'ait déterminé (et informé le propriétaire et la famille de cette détermination) que l'approbation du loyer pour le logement, quels que soient ces rapports de famille, permettra de fournir un logement raisonnable à un membre de la famille qui est une personne handicapée.

9. Interdiction de discrimination.

En vertu des statuts, décrets et règlements applicables à l'égalité des chances :

- a. Le propriétaire ne peut exercer aucune discrimination à l'égard d'une personne sur la base de sa race, de sa couleur, de sa religion, de son sexe, de son origine nationale, de son âge, de son état familial ou de son invalidité dans le cadre du Contrat HAP.
- b. Le propriétaire doit collaborer avec l'Office des logements sociaux (PHA) et l'HUD pour examiner le respect des conditions d'égalité des chances et toute plainte en la matière dans le cadre du Contrat HAP.

10. Violation du Contrat HAP par le propriétaire

- a. Les mesures suivantes prises par le propriétaire (y compris le commettant ou toute partie intéressée) constituent une violation du Contrat HAP de la part du propriétaire :

- (1) Si le propriétaire ne respecte pas toute obligation aux termes du Contrat HAP, y compris l'obligation d'entretenir le logement faisant l'objet du contrat conformément aux normes de qualité HQS.
 - (2) Si le propriétaire ne respecte pas toute obligation aux termes de tout autre Contrat de paiement d'aide au logement relevant de la Section 8.
 - (3) Si le propriétaire s'est rendu responsable de fraude, de subornation ou de toute autre forme de corruption ou acte criminel dans le cadre de l'application du programme fédéral d'aide au logement.
 - (4) Pour les projets dont les hypothèques sont garanties par l'HUD ou dont les prêts sont octroyés par l'HUD, si le propriétaire ne respecte pas les règlements liés à la garantie de l'hypothèque ou au programme de prêts, au prêt lui-même ou aux bons hypothécaires, aux accords réglementaires ; ou encore si le propriétaire s'est rendu coupable de fraude, de subornation ou de toute autre forme de corruption ou acte criminel dans le cadre de l'octroi de l'hypothèque ou du prêt.
 - (5) Si le propriétaire est impliqué dans toute activité criminelle relative à des stupéfiants ou à des crimes violents.
- b. Si l'Office des logements sociaux (PHA) détermine que des infractions se sont produites, il peut exercer ses droits et recours dans le cadre du Contrat HAP, ou n'importe quel autre droit et recours disponible pour corriger une infraction commise. Le PHA est tenu de notifier le propriétaire de la décision prise en l'accompagnant d'une brève déclaration des raisons qui ont motivé la décision. La notification du PHA au propriétaire peut exiger que celui-ci apporte des mesures correctives, vérifiées ou définies par le PHA, dans un délai spécifié dans la notification.
 - c. Les droits et recours de l'Office des logements sociaux (PHA) en cas de violation de la part du propriétaire des conditions du Contrat HAP comprennent le recouvrement des paiements excédentaires, la suspension des paiements de l'aide au logement, la défalcation ou autre réduction de paiements de l'aide au logement, la cessation des paiements de l'aide au logement et la résiliation du Contrat HAP.
 - d. L'Office des logements sociaux (PHA) peut essayer d'obtenir des compensations supplémentaires par acte judiciaire, y compris une exécution pure et simple, des mesures de redressement par voie d'injonction et toutes compensations pour dommages subis.
 - e. Même si la famille continue à vivre dans le logement faisant l'objet du contrat, l'Office des logements sociaux (PHA) peut exercer à l'encontre du propriétaire tous droits et recours en cas de violation du Contrat HAP.
 - f. Le recours ou non-recours de la part de l'Office des logements sociaux (PHA) à ses droits et recours en cas de violation de la part du propriétaire du Contrat

HAP ne constitue pas une dispense de ces droits ou de tout autre droit ou recours à un autre moment.

11. Accès du PHA et de l'HUD au logement et aux registres du propriétaire

- a. Le propriétaire doit fournir toute information pertinente dans le cadre du Contrat HAP que l'Office des logements sociaux (PHA) ou l'HUD peut raisonnablement demander.
- b. L'Office des logements sociaux (PHA), l'HUD et le contrôleur général des États-Unis doivent avoir plein et libre accès au logement faisant l'objet du contrat et à la résidence ainsi qu'à tous les comptes et registres pertinents du propriétaire dans l'exécution du Contrat HAP, y compris le droit d'inspecter et de vérifier les registres et d'en faire des copies.
- c. Le propriétaire doit fournir un tel accès à tous les registres informatisés ou autres registres électroniques ainsi qu'à tous les ordinateurs, équipements ou installations contenant ces registres ; il est également tenu de fournir des informations et une assistance pour faciliter l'accès à ces registres.

12. Exclusion des droits des tiers

- a. La famille n'est pas partie ou tierce partie bénéficiaire de la Partie B du Contrat HAP. Elle ne peut exiger l'exécution d'aucune disposition de la Partie B et ne peut exercer aucun droit ou recours contre le propriétaire ou l'Office des logements sociaux (PHA) au titre de la Partie B.
- b. Le locataire ou l'Office des logements sociaux (PHA) peut contraindre le propriétaire de respecter l'Annexe au contrat de location (Partie C du Contrat HAP) ; ils peuvent exercer tout droit ou recours contre le propriétaire au titre de l'Annexe au contrat de location.
- c. L'Office des logements sociaux (PHA) n'assume aucune responsabilité pour ce qui est de toute blessure subie par toute personne (ou aucune responsabilité vis-à-vis de toute personne) à la suite de l'action ou du manque d'action du propriétaire en rapport avec l'administration du logement ou de la résidence ou en rapport avec l'exécution du Contrat HAP, ou encore comme résultat de toute autre action ou manque d'action de la part du propriétaire.
- d. Le propriétaire n'est pas l'agent de l'Office des logements sociaux (PHA) et le Contrat HAP n'établit pas ou n'affecte pas les rapports entre le PHA et tout prêteur utilisé par le propriétaire ou encore tout fournisseur, employé, partie contractante ou sous-traitant utilisé par le propriétaire pour assurer l'administration du logement faisant l'objet du contrat et de la résidence ou pour l'exécution du Contrat HAP.

13. Conflit d'intérêts

- a. Par « personnes couvertes », on entend une personne physique ou morale qui appartient à l'un des groupes suivants :
 - (1) Tout membre ou responsable actuel ou antérieur de l'Office des logements sociaux (PHA) (à

- l'exception d'un commissaire du PHA qui participe au programme) ;
- (2) Tout employé de l'Office des logements sociaux (PHA) ou toute partie contractante ou tout sous-traitant ou tout agent du PHA qui est joué un rôle dans la formulation des politiques de cet organisme ou qui influence les décisions prises dans le cadre du programme ;
 - (3) Tout agent public, membre d'un organe de direction, ou tout législateur de l'État ou local qui a des fonctions ou responsabilités associées au programme ; ou
 - (4) Tout membre du Congrès des États-Unis d'Amérique.
- b. Une personne couverte ne peut avoir aucun intérêt direct ou indirect dans l'exécution du Contrat HAP ou en ce qui concerne les prestations ou paiements relevant de ce contrat (y compris les intérêts d'un membre de la famille immédiate de la personne couverte) pendant toute la durée pendant laquelle cette personne est considérée comme étant couverte ou pendant un an de plus.
 - c. Par « membre de la famille immédiate », on entend l'époux/se, les parents (y compris les conjoints du père ou de la mère), enfants (y compris les enfants du conjoint), les grands-parents, les petits-enfants, les frères et sœurs (y compris les demi-frères et demi-sœurs) de toute personne couverte.
 - d. Le propriétaire doit s'assurer qu'aucune personne physique ou morale ne dispose d'un intérêt prohibé dans le cadre du Contrat HAP, ou à n'importe quel moment pendant la durée du Contrat HAP, et en atteste.
 - e. Au cas où un intérêt prohibé existerait, le propriétaire doit immédiatement en informer complètement l'Office des logements sociaux (PHA) et l'HUD.
 - f. Tout conflit portant sur un intérêt prohibé au titre de cette section peut être dérogé par le bureau local de l'HUD pour motif valable.
 - g. Aucun membre ou délégué au Congrès des États-Unis d'Amérique ou commissaire résident ne pourra être partie bénéficiaire du Contrat HAP, dans sa totalité ou en partie, ou des avantages qui en résultent.

14. Cession du Contrat HAP

- a. Le propriétaire ne peut céder ou transférer le Contrat HAP à un nouveau propriétaire sans obtenir l'accord par écrit de l'Office des logements sociaux (PHA).
- b. Si un propriétaire présente une demande d'autorisation de cession du Contrat HAP à un nouveau propriétaire à l'Office des logements sociaux (PHA), il est tenu de fournir toutes les informations requises par ce dernier concernant la cession en question.
- c. Le Contrat HAP ne peut être cédé à un nouveau propriétaire considéré comme étant indigne, ayant fait l'objet de suspension ou s'étant vu refuser le droit de participer au programme en application du règlement de l'HUD (voir Code 24 du règlement

fédéral - Federal Regulations Part 24).

- d. Le Contrat HAP ne peut être cédé à un nouveau propriétaire si l'HUD a interdit cette cession pour l'une des raisons suivantes :
 - (1) Le Gouvernement fédéral a entamé une action administrative ou judiciaire contre le propriétaire ou la personne proposée comme nouveau propriétaire pour violation du Fair Housing Act ou d'autres dispositions fédérales sur l'égalité des chances, ou qu'une telle action va l'être ; ou
 - (2) Un tribunal ou un organisme administratif a déterminé que le propriétaire ou la personne proposée comme étant le nouveau propriétaire a enfreint la loi Fair Housing Act ou d'autres dispositions fédérales en matière d'égalité de chances.
- e. Le Contrat HAP peut ne pas être cédé à un nouveau propriétaire si celui-ci (y compris le commettant ou toute autre partie intéressée) est un parent, enfant, grand-parent, petit-enfant, frère ou sœur d'un membre de la famille, à moins que le PHA n'ait déterminé (et informé la famille de cette détermination) que l'approbation de cette cession, quels que soient ces rapports de famille, permettra de fournir un logement raisonnable à un membre de la famille qui est une personne handicapée.
- f. L'Office des logements sociaux (PHA) peut refuser d'approuver la cession d'un Contrat HAP si le propriétaire ou la personne proposée comme nouveau propriétaire (y compris le commettant ou toute autre partie intéressée) :
 - (1) n'a pas respecté ses obligations au titre du Contrat de paiement d'aide au logement relevant de la Section 8 ;
 - (2) est coupable de fraude, de subornation ou de tout autre corruption ou acte criminel lié au programme de logement fédéral ;
 - (3) est impliqué dans des activités criminelles relative à des stupéfiants ou à des crimes violents;
 - (4) a des antécédents ou l'habitude de ne pas respecter les normes de qualité HQS pour les logements relevant de la Section 8, ou de non-respect des normes de logement applicables pour les logements loués avec l'aide de la Section 8 pour les logements sociaux ou pour les logements loués dans le cadre d'un quelconque programme fédéral de logement ;
 - (5) a des antécédents ou l'habitude de ne pas expulser les locataires qui bénéficient d'une aide dans le cadre de tout programme de logement fédéral lorsque ceux-ci, des membres de leur foyer, un invité ou une autre personne sous le contrôle d'un membre du foyer se livrent à des activités qui :
 - (a) mettent en danger le droit à la jouissance paisible du logement et la résidence par d'autres résidents ;
 - (b) menacent la santé ou la sécurité des autres résidents, des employés de l'Office des logements sociaux (PHA) ou des employés

du propriétaire ou encore de toute autre personne qui s'occupe de l'administration du logement ;

- (c) menacent la santé ou la sécurité, ainsi que le droit à la jouissance paisible des résidents ou des personnes qui habitent dans le voisinage immédiat ; ou
 - (d) sont des activités criminelles relatives à des stupéfiants ou à des crimes violents ;
- (6) a des antécédents ou des pratiques de louer des logements qui ne répondent pas aux codes de l'État et aux codes locaux en matière de logement ; ou
- (7) n'a pas payé les impôts fonciers, les amendes ou les impositions spéciales de l'État ou de la municipalité.
- g. Le nouveau propriétaire doit accepter et respecter les clauses du Contrat HAP. L'accord doit être présenté par écrit sous une forme acceptable par l'Office des logements sociaux

(PHA). Le nouveau propriétaire doit remettre une copie de l'accord signé à l'Office des logements sociaux (PHA).

15. Notifications écrites. Tout avis ou notification émanant de l'Office des logements sociaux (PHA) ou du propriétaire dans le cadre du présent contrat doit être donné par écrit.

16. Accord dans sa totalité : Interprétation

- a. Le Contrat HAP contient la totalité de l'accord entre le propriétaire et l'Office des logements sociaux (PHA).
- b. Le Contrat HAP doit être interprété et mis en œuvre conformément aux critères de l'HUD, dont les règlements du programme de l'HUD au Code 24 du règlement fédéral (Federal Regulations Part 982).

**Contrat de versement d'allocations de logement
(Contrat HAP)
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

Partie C du Contrat HAP : Annexe au contrat de location

transférer le logement.

1. Programme de coupons de la Section 8

- a. Le propriétaire loue le logement faisant l'objet du contrat au locataire bénéficiant de l'aide au logement dans le cadre du Programme de coupons pour le choix du logement (Programme de coupons) de la Section 8 du département du Logement et de l'Urbanisme des États-Unis (HUD); le logement doit être occupé par le locataire et sa famille.
- b. Le propriétaire a conclu un Contrat de paiement d'aide au logement (Contrat HAP) avec l'Office des logements sociaux (PHA) dans le cadre du Programme de coupons. Aux termes du Contrat HAP, l'Office des logements sociaux (PHA) est responsable du paiement de l'aide au logement au propriétaire afin d'aider le locataire à louer le logement dont il a besoin.

2. Bail

- a. Le propriétaire a donné à l'Office des logements sociaux (PHA) une copie du bail avec tous les amendements et modifications qui constituent l'accord entre lui et le locataire. Le propriétaire atteste que les conditions du contrat de location sont conformes à toutes les dispositions du Contrat HAP et que le bail comprend une Annexe.
- b. Le locataire a le droit de contraindre le propriétaire à respecter l'Annexe au contrat de location. En cas de conflit entre le texte de 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

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 (PHA).
- 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. **Dompage 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 bail 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 du locataire 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 en cours si 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 par une 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 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. Modification 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 sont d'accord pour 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 (PHA). 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 à la suite d'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 (PHA) assure le paiement de l'aide au logement au propriétaire conformément au Contrat HAP.

Foyer. L'ensemble des 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 plus les versements de l'aide au logement effectués par l'Office des logements sociaux (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.