

Loi sur l'avis de stabilité en matière de logement

Foire aux questions pour les propriétaires

1. En quoi consiste la loi sur l'avis de stabilité en matière de logement ?

La loi sur l'avis de stabilité en matière de logement (HSNA) est un décret promulgué par la ville de Boston en octobre 2020 qui exige de tout propriétaire projetant de résilier une convention de location qu'il fournisse au locataire un **Avis des droits et des ressources des locataires**.

La HSNA exige que les propriétaires fournissent aux locataires cet Avis des droits et des ressources des locataires lorsque le propriétaire lance la procédure d'expulsion ou quand le propriétaire décide de ne pas offrir au locataire le renouvellement de sa convention de bail. L'Avis des droits et des ressources du locataire doit être livré en même temps que le congé de bail.

L'Avis des droits et des ressources des locataires doit également être livré à tout locataire qui est sommé de quitter la propriété. Par exemple, si une personne achète un bien provenant d'une saisie, d'une banque ou d'un prêteur hypothécaire, elle doit fournir cet Avis à l'ancien propriétaire du bien ou à tout locataire qui occupe ce bien.

La HSNA exige aussi des propriétaires de biens et des propriétaires procédant à une saisie d'envoyer une copie du congé de bail ou de l'avis de non-renouvellement du bail, ainsi qu'un **Certificat de conformité/signification** au bureau de la stabilité en matière de logement de la ville de Boston adressés à :

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 9th Floor
Boston, MA 02108

2. Pourquoi ce nouvel arrêté a-t-il été passé ?

Le décret a été passé pour assurer que les locataires et les anciens propriétaires comprennent leurs droits quand il est mis fin à leur bail ou leur résidence, et qu'ils ont connaissance d'agences qui peuvent les aider dans le cadre de leurs démarches.

Dans de nombreux cas, des agences peuvent trouver des fonds pour payer des arriérés de loyers ou fournir d'autres services nécessaires afin d'éviter l'expulsion. Quand il est impossible de résoudre les questions d'expulsion hors des tribunaux, la HSNA offrira aux locataires/anciens propriétaires de meilleures possibilités pour recevoir des conseils et/ou se faire représenter.

3. Quand ces nouvelles exigences doivent-elles entrer en vigueur ?

La HSNA entre en vigueur le 6 novembre 2020.

Loi sur l'avis de stabilité en matière de logement

Foire aux questions pour les propriétaires

4. Qu'est ce que ce décret exige de moi ?

Quand un propriétaire ou un propriétaire engageant une saisie signifie un congé de bail ou un avis de non-renouvellement du bail à un ancien propriétaire, il doit également fournir simultanément un avis des droits et des ressources des locataires.

L'avis des droits et des ressources des locataires et le certificat de conformité/signification peuvent être téléchargés à boston.gov/landlord-notification, et sont également disponibles en copies imprimées, les lundis et les mercredis, à la réception de :

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 1st Floor
Boston, MA 02108

L'avis des droits et des ressources des locataires est disponible en anglais, espagnol, chinois, vietnamien, créole haïtien, créole du Cap Vert, portugais, somalien, arabe, français et russe. Le propriétaire ou le propriétaire effectuant une saisie doit fournir un avis des droits et des ressources des locataires dans la langue de préférence des locataires.

Si un propriétaire décide de ne pas renouveler un bail ou laisse expirer le bail, l'avis des droits et des ressources des locataires doit être fourni au moins **30 jours** avant le dépôt de toute action en justice en vue de l'expulsion. L'avis des droits et des ressources des locataires doit être remis en main propre ou envoyé par courrier recommandé.

Le congé de bail ou l'avis de non-renouvellement du bail ou d'expiration envoyé à un locataire ou à un ancien propriétaire doit aussi être copié et, accompagné d'**un certificat de conformité/signification**, soumis simultanément au bureau de la stabilité en matière de logement de la ville de Boston adressé à :

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 9th Floor
Boston, MA 02108

La copie de ce congé de bail ou de non-renouvellement peut également être remis en personne au 26 Court Street, 1^{er} étage, les lundis et les mercredis.

5. Qui doit se conformer à ce décret ?

Si vous êtes un propriétaire/propriétaire effectuant une saisie pour mettre fin à un bail ou à une occupation postérieure à une saisie, le décret vous concerne.

Loi sur l'avis de stabilité en matière de logement

Foire aux questions pour les propriétaires

Le décret s'applique à tous les propriétaires ou propriétaires effectuant une saisie de logements en location ou de locaux d'habitation dans la ville de Boston lorsqu'un congé de bail ou un autre avis de non-renouvellement de bail ou d'expiration a été signifié, ou aurait dû être signifié, au locataire ou à l'ancien propriétaire.

Dans les cas d'expulsion où un congé de bail a été signifié, l'avis des droits et des ressources des locataires doit **être présenté** au locataire ou à l'ancien propriétaire. Si vous déposez une procédure d'expulsion au tribunal, vous devez présenter un avis des droits et des ressources des locataires au locataire ou à l'ancien propriétaire dans un délai d'au moins 30 jours avant le dépôt.

6. Y-a-il des exemptions à ces exigences ?

Oui. Les biens exemptés sont des résidences :

1. Dans un hôpital, une maison de retraite médicalisée ou un centre de santé ; et
2. Dans un centre à but non lucratif dont le but principal est d'offrir un traitement à court terme, une assistance ou un traitement pour l'alcoolisme, l'abus de drogue ou autres abus.

7. Est-il possible de déroger à cette exigence ?

Non. Il n'est pas possible de déroger aux exigences de ce décret, et toute condition d'un bail, d'un contrat ou d'autres ententes qui prétend renoncer ou limiter les droits procéduraux ou substantiels d'un locataire ou d'un ancien propriétaire en vertu de ce décret est contraire à la politique publique, inexécutable et nulle.

8. À titre de propriétaire, est-ce que je dois fournir l'avis des droits et des ressources des locataires si mes locataires sont locataires à discrétion ?

Oui. Tous les locataires et autres occupants légaux, y compris les anciens propriétaires suite à une saisie, **doivent** recevoir l'avis des droits et des ressources des locataires tel qu'exigé.

9. Que se passe-t-il si, à titre de propriétaire, je ne respecte pas cette exigence ?

Tout manquement aux exigences de ce décret sera jugé comme étant une infraction séparée donnant lieu à un avertissement séparé ou à une amende. Sauf disposition contraire, une personne ou une entité qui enfreint toute disposition de ce décret est passible d'un avertissement ou d'une amende conformément aux dispositions des décrets de la ville de Boston et/ou de la charte de la ville de Boston, comme indiqué ci-dessous.

Loi sur l'avis de stabilité en matière de logement (Sec. 10-11.7)

Entité chargée de la mise en application : Département des services d'inspection

Première infraction : avertissement

Deuxième infraction et suivantes : 300 \$ par jour