

Loi sur l'avis de stabilité en matière de logement

Foire aux questions pour les locataires

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 :

Ville de 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 locataires

4. Qu'est-ce que cela signifie pour moi, en tant que locataire ?

Dans l'éventualité où votre propriétaire vous signifie un congé de bail ou un avis de non-renouvellement de bail ou son expiration, vous devriez aussi recevoir, en même temps, un Avis **des droits et des ressources des locataires**.

L'avis des droits et des ressources des locataires expliquera quels sont vos droits dans le cadre d'une expulsion et offrira des informations sur des agences qui pourraient vous aider durant les procédures d'expulsion et/ou vous aider à rechercher un nouveau logement. N'hésitez pas à contacter le **Bureau de la stabilité en matière de logement** au **617-635-4200** ou **housingstability@boston.gov** pour toute question ou préoccupation.

Votre propriétaire est tenu de fournir une copie du congé de bail et de l'avis de non-renouvellement au Bureau de la stabilité en matière de logement. La ville de Boston ne partagera pas vos informations personnelles et n'est pas assujettie aux demandes de dossiers publics.

5. Qui doit se conformer à ce décret ?

Le décret s'applique à tous les propriétaires et propriétaires effectuant des saisies visant à mettre fin à un bail ou à l'occupation d'un appartement postérieure à la saisie, dans la ville de Boston.

Les seuls 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.

6. 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 déroger, 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.

7. Que dois-je faire en tant que locataire si je ne reçois pas l'avis des droits et des ressources des locataires quand je suis signifié d'un congé de bail ou d'un avis de non-renouvellement de bail ?

Les violations de la HSNA font l'objet d'une enquête par le bureau du Fair Housing and Equity [logement équitable et juste] (FHE) et la mise en œuvre est effectuée par l'Inspectional Services Department [département des services d'inspection] (ISD). L'ISD émettra un procès-verbal à votre propriétaire si les informations exigées ne vous sont pas fournies et vous rendrez compte de la violation.

Loi sur l'avis de stabilité en matière de logement

Foire aux questions pour les locataires

Afin que l'ISD émette un procès-verbal, vous devez procéder comme suit :

1. Appeler le FHE au 617-635-2500 et expliquer que vous appelez pour rendre compte d'une violation de la nouvelle loi d'avis sur la stabilité en matière de logement. Vous pouvez également appeler le 311 et demander le FHE.
2. Le FHE peut vous demander de soumettre vos informations par le biais d'un formulaire d'accueil en ligne disponible sur le site Web du FHE : boston.gov/departments/fair-housing-and-equity. Si vous ne pouvez pas utiliser le formulaire d'accueil, vous pouvez soumettre toute documentation exigée par courrier à l'adresse suivante :

City of Boston
Office of Fair Housing and Equity
1 City Hall Square, Rm. 966
Boston, MA 02201

3. Fournir au FHE une preuve écrite de votre loyer telle que votre convention de location, des reçus de loyer ou votre nom sur un congé de bail ou une plainte judiciaire (d'autres articles prouvant votre loyer peuvent aussi être acceptés).
4. Fournir au FHE une copie du congé de bail ou plainte judiciaire, ainsi que les coordonnées de contact de votre propriétaire ou gestionnaire de biens.

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

Si un propriétaire enfreint la HSNA, cela **N'ARRÊTE PAS** la procédure d'expulsion.