

Droits et responsabilités



des résidents

Ministre du HUD

Ce dépliant ne s'applique pas au Programme de logement public, à la Section 8 du Programme de réhabilitation modérée (à l'exception des projets de logements multifamiliaux qui sont assurés par HUD) et au Programme « Housing Choice Voucher » (sauf lorsqu'un bon est utilisé dans le cadre d'un projet de logement multifamilial comportant une hypothèque assurée par HUD).

Vous, en qualité de résident (locataire), possédez des droits et des responsabilités qui aident à faire de votre logement subventionné par HUD une meilleure résidence pour vous et votre famille.

Ce dépliant vous est remis car le Ministère du logement et du développement urbain des États-Unis, qui est compétent en dernier ressort concernant le projet où vous vivez, a fourni une forme d'aide financière ou de subvention pour la construction de cet immeuble à logements. Dans le cadre de ses efforts en vue de conserver le meilleur environnement de vie possible pour tous les résidents, votre bureau HUD local encourage et appuie ce qui suit :

- Les agents de gestion de la propriété et les propriétaires des immeubles communiquent avec les résidents au sujet de tous les problèmes qui peuvent se poser.
- Les propriétaires et les directeurs prennent rapidement en considération toutes les plaintes valides des résidents et les règlent dans les meilleurs délais.
- Le droit des résidents d'organiser une association et de participer aux décisions concernant le bien-être du projet et de leur résidence.

En collaboration avec votre propriétaire/agent de gestion de la propriété, vous jouez un rôle important afin de faire de votre lieu de résidence — l'unité (appartement), les terrains et autres parties communes — un meilleur endroit pour vivre et pour créer une communauté dont vous pouvez être fier.

Ce dépliant énumère brièvement certains de vos droits et responsabilités les plus importants afin de vous aider à tirer le maximum de votre maison.



Vos droits

En qualité de résident d'un projet de logement multifamilial subventionné par HUD, vous devez avoir connaissance de vos droits.

Droits

impliquant votre appartement

- Le droit de vivre dans un logement décent, sécuritaire et salubre, exempt de dangers environnementaux tels que les risques liés à la peinture à base de plomb.
- Le droit de faire exécuter des réparations de façon rapide, sur demande, et le droit à un programme d'entretien de qualité dont s'occupe la gestion de la propriété.
- Le droit à un avis écrit donné dans des délais raisonnables pour toute inspection n'ayant pas un caractère urgent ou toute autre entrée dans votre appartement.

Droits

impliquant des associations de résidents

- Le droit de se regrouper, en qualité de résidents, sans faire l'objet d'entrave, de harcèlement ou de mesures de représailles de la part des propriétaires ou de la gestion de la propriété.
- Le droit d'afficher des documents dans les parties communes et de distribuer des prospectus informant les autres résidents de leurs droits et des possibilités de s'impliquer dans leur projet.
- Le droit, qui peut être soumis à des frais raisonnables et approuvés par HUD, d'utiliser l'espace commun ou des lieux de réunion appropriés pour organiser des activités ou pour aborder tout problème affectant l'état ou la gestion de la propriété.
- Le droit de se rencontrer en dehors de la présence du propriétaire/directeur.
- Le droit d'être reconnu par les propriétaires et les directeurs comme partie prenante aux affaires résidentielles de la communauté.

Droits

impliquant l'absence de discrimination

Le droit à un traitement juste et équitable, et l'utilisation des services et installations de votre immeuble, sans égard à la race, la couleur de peau, la religion, le sexe, le handicap, la situation familiale (enfants âgés de moins de 18 ans), l'origine nationale (concernant l'ethnie ou la langue), ou dans certains cas, l'âge.

Vos responsabilités

En qualité de résident d'un projet de logement multifamilial subventionné par HUD, vous assumez également certaines responsabilités afin de garantir que l'immeuble reste une résidence convenable autant pour vous que pour vos voisins. En signant votre bail, vous et le propriétaire/société de gestion avez conclu un contrat juridique et exécutoire. Vous et le propriétaire/société de gestion êtes responsables de respecter votre bail, les règles de logement et le droit local régissant votre propriété. Si vous avez des questions au sujet de votre bail ou si vous ne possédez pas une copie de ce dernier, communiquez avec votre agent de gestion de la propriété ou votre bureau de HUD.

Responsabilités

envers votre propriétaire ou agent de gestion de la propriété

- Respecter les règles et lignes directrices qui régissent votre bail.
- Payer le montant exact du loyer en temps voulu tous les mois.
- Fournir des renseignements exacts au propriétaire lors de l'entrevue de certification ou de recertification afin de déterminer votre paiement total à titre de locataire et consentir à la communication d'informations de la part d'une tierce partie pour en permettre la vérification.
- Signaler les changements du revenu de la famille.

Responsabilités

envers le projet et les autres résidents.

- Vous conduire d'une manière qui ne dérange pas vos voisins.
- Ne pas exercer d'activité criminelle dans l'unité, les parties communes ou les terrains.
- Garder votre unité propre et ne pas laisser de débris sur les terrains ou dans les parties communes.
- Éliminer les débris et les déchets d'une façon appropriée.
- Respecter les codes locaux touchant la santé ou la sécurité de la résidence.
- Conserver votre appartement et les parties communes dans un état général identique à celui qui prévalait lorsque vous avez emménagé.
- Signaler tout danger environnemental visible, tel que la peinture qui s'écaille — ce qui constitue un danger s'il s'agit d'une peinture à base de plomb — ainsi que toute défektivité des systèmes, accessoires, appareils électroménagers ou autres parties de l'unité, des terrains ou des installations afférentes.

Votre participation *est importante*

Les résidents de logements multifamiliaux subventionnés par HUD peuvent jouer un rôle important dans des décisions qui touchent leur projet. Différents programmes HUD prévoient des droits particuliers pour les résidents. Vous avez le droit de savoir en vertu de quel programme HUD votre immeuble fait l'objet d'une aide financière. Pour savoir si votre appartement est couvert en vertu d'une quelconque des catégories suivantes, communiquez avec votre agent de gestion de la propriété.

Si votre bâtiment a été financé en vertu de la **Section 236, 221 (d)(3)/En deçà du taux d'intérêt du marché, du Programme de supplément de loyer, de la Section 202 du Programme de prêt direct, de la Section 202/811 des Programmes en matière d'avance de fonds de roulement, ou fait l'objet d'une subvention en vertu de tout programme applicable de la Section 8 basé sur un projet**, et que l'approbation préalable de HUD est nécessaire avant le paiement préalable du propriétaire, vous avez le droit de participer à ce qui suit, ou d'en être avisé et d'y apporter des commentaires :

- Une augmentation du loyer maximum autorisé.
- La conversion de services publics payés par le projet vers des services publics payés par le locataire ou une diminution de l'allocation des services publics du locataire.
- La conversion d'unités résidentielles dans un projet de logement multifamilial en une utilisation non résidentielle ou en condominiums, ou le transfert du projet à une corporation ou association débitrice hypothécaire en matière de logement.
- L'abandon partiel d'une garantie hypothécaire.
- Les améliorations des immobilisations représentant un ajout substantiel au projet.
- Le non-renouvellement d'un contrat de la Section 8 basé sur un projet.
- Toute autre mesure qui pourrait en dernier ressort mener à la relocalisation involontaire temporaire ou permanente des résidents.
- Le paiement préalable de l'hypothèque.



Votre participation *suite...*

Si votre unité dispose d'un contrat de la Section 8 basé sur un projet qui expire ou qui est résilié sans renouvellement, la famille bénéficiant d'une aide financière peut choisir de rester au sein du même projet dans lequel elle résidait à la date du processus d'admissibilité concernant le projet. La famille résidant dans une unité subventionnée peut être admissible à un bon d'une valeur plus élevée. Les propriétaires doivent fournir un préavis d'une année de leur intention de se retirer du contrat faisant l'objet de la Section 8. Les résidents peuvent utiliser le bon de la Section 8 dans tout immeuble dont les loyers se situent dans la gamme autorisée. Les locataires admissibles ne peuvent recevoir des bons de valeur plus élevée que s'ils restent dans le même projet dans lequel ils résidaient à la date à laquelle le contrat faisant l'objet de la Section 8 a été résilié. Si un locataire admissible déménage, il est admissible à un bon de la Section 8 dont la valeur n'est pas plus élevée. Vous avez également droit à un service d'orientation en relocalisation, auprès duquel vous pouvez vous informer des options de logement qui s'offrent à vous.

Les résidents des logements subventionnés par HUD sont nos partenaires et sont des partenaires dans leurs communautés. Les réglementations de HUD donnent aux résidents le droit de faire pression pour l'amélioration des conditions en créant des associations indépendantes de résidents. Ces associations encouragent les résidents à s'impliquer dans les décisions qui affectent leurs résidences sans faire l'objet de harcèlement ou de mesures de représailles de la part des propriétaires ou de la gestion de la propriété.

— *Ministre du HUD*

Si vous vivez dans un immeuble dont **HUD est propriétaire** et qui est vendu, vous avez le droit d'être avisé des plans de HUD concernant l'aliénation du bâtiment, et de faire des commentaires à ce sujet.

Aide financière supplémentaire



Si vous avez besoin d'aide ou de plus amples informations, vous pouvez communiquer avec :

- Votre directeur de propriété ou votre société de gestion.
- Le directeur de projet dans un centre de logements multifamiliaux, un bureau local de logements multifamiliaux de HUD ou votre administrateur contractuel local.
- Votre bureau local HUD - <http://www.hud.gov/local/index.cfm>
- L'organisme de conseil en matière de logement de votre communauté (pour obtenir de l'aide, appelez le localisateur du service d'orientation de HUD en matière de logement au 1 800 569-4287).
- Le centre d'information national en matière de logement multifamilial de HUD au 1 800 685-8470 afin de signaler des préoccupations concernant l'entretien ou la gestion.
- Le bureau de HUD ou la ligne d'assistance téléphonique du bureau de l'inspecteur général au 1 800 347-3735 pour signaler une fraude, un gaspillage ou une mauvaise gestion.
- Référence au règlement en matière de logement multifamilial — 24 CFR Part 245,
- Site Web - <http://www.hud.gov>

Si vous estimez avoir fait l'objet d'une discrimination ou si vous souhaitez obtenir des renseignements sur ce qui constitue une discrimination en matière de logement, appelez le 1 800 669- 9777, ou appelez votre bureau local HUD concernant l'équité en matière de logement et l'égalité des chances.

Le bureau local du gouvernement concernant les questions de relations locataire-propriétaire, le bureau des services juridiques et les associations de locataires peuvent également vous fournir des renseignements sur les droits supplémentaires dont vous disposez en vertu du droit local ou de l'État.

Le dépliant concernant vos droits et responsabilités en qualité de résident d'un logement multifamilial subventionné par HUD est disponible en d'autres langues que l'anglais. Afin de connaître les versions qui existent en d'autres langues et que nous possédons actuellement en inventaire, communiquez avec le centre d'information national en matière de logement multifamilial de HUD au 1 800 685-8470.



**U.S. Department of Housing
and Urban Development**
Office of Multifamily Housing Programs

Washington, DC 20410-0000
Official Business
Penalty for Private Use \$300