

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Nom du projet

Numéro de projet HUD

Modèle de bail à utiliser en vertu de :

(1) La Section 202 du programme de logement pour les personnes âgées ou handicapées conjointement avec la Section 8 du programme de paiements d'assistance au logement; et (2) la Section 202 du programme concernant les familles et les personnes non âgées et handicapées conjointement avec la Section 162 des contrats en matière d'assistance et d'assistance de projet.

Le présent contrat conclu ce (A) jour de _____ 20__, entre
(B) _____, en qualité de PROPRIÉTAIRE, et
(C) _____, en qualité de LOCATAIRE.

IL EST DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

ATTENDU QUE, le PROPRIÉTAIRE est le Débiteur hypothécaire en vertu d'une Hypothèque portant sur le projet dans lequel est située l'unité ci-après décrite, qui garantit un prêt effectué par le ministre du logement et du développement urbain (HUD) (ci-après le « Ministre ») en vertu de la Section 202 de la loi sur le logement (« Housing Act ») de 1959, comme amendée, et

ATTENDU QUE, le PROPRIÉTAIRE a conclu un Contrat de paiement d'assistance au logement (PAL) avec le Ministre, ou le PROPRIÉTAIRE a conclu un Contrat d'assistance de projet (CAP) avec le Ministre, (BARRER LE CONTRAT QUI NE S'APPLIQUE PAS), et

ATTENDU QUE, en vertu d'une Entente réglementaire conclue entre le PROPRIÉTAIRE et le Ministre, le PROPRIÉTAIRE a accepté de limiter l'occupation du projet aux familles et aux personnes âgées ou handicapées définies à la Section 202 de la loi sur le logement de 1959, comme amendée, et aux règlements applicables du HUD en vertu des critères d'admissibilité des LOCATAIRES aux fins d'admission aux conditions d'occupation continue et unités faisant l'objet d'une assistance de la Section 8 conformément aux conditions et dispositions du Contrat PAL, ou des règlements applicables du HUD en vertu des critères d'admissibilité des LOCATAIRES aux fins d'admission aux conditions d'occupation continue et unités faisant l'objet d'une assistance de la Section 162 conformément aux modalités du CAP, (BARRER LES RÈGLEMENTS QUI NE S'APPLIQUENT PAS); et

ATTENDU QUE, le PROPRIÉTAIRE a déterminé que le LOCATAIRE est admissible à payer moins que le loyer contractuel pour l'unité décrite,

EN CONSÉQUENCE,

1. Le PROPRIÉTAIRE loue au LOCATAIRE et le LOCATAIRE loue du
PROPRIÉTAIRE le logement du projet connu sous le nom de

(D)

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

pour une durée d'une année débutant le _____ jour de _____ **(E)** _____ 20__

et prenant fin le _____ jour de _____ **(F)** _____ 20__.

2. Le loyer total (Loyer contractuel) sera de _____ **(G)** \$ par mois.

3. Le loyer total mentionné au paragraphe 2 ci-dessus comprend les services publics suivants :

_____ **(H)** _____

(Si le loyer total comprend tous les services publics, inscrire « TOUS »; si les LOCATAIRES paient certains ou l'ensemble des services publics, inscrire le paragraphe suivant en 3a.)

Le loyer total stipulé aux présentes ne comprend pas le coût du ou des services publics suivants, pour lesquels l'Allocation de service public est de _____ **(I)** \$:

_____ **(J)** _____

Les frais relatifs à ce ou ces services sont payés directement par le LOCATAIRE à la ou aux compagnies de services publics offrant ces services. Si l'Allocation de service public est supérieure à la part obligatoire du LOCATAIRE concernant le total des dépenses de logement selon la programmation et les critères approuvés par HUD, le PROPRIÉTAIRE devra verser au LOCATAIRE le montant excédentaire pour le compte du gouvernement lors de la réception des fonds provenant de HUD à cette fin. (Note : l'Allocation de service public n'est pas applicable aux locataires ne faisant pas partie de la Section 8.)

4. Lorsque le service de repas est une condition de l'occupation, les frais concernant ces repas seront de _____ **(K)** \$ par mois, et un accord obligatoire concernant les repas fera partie du présent bail.

5. Du montant total du loyer, un montant de _____ **(L)** \$ sera payable par ou selon les instructions de HUD en tant que paiement d'assistance au logement ou de paiement d'assistance du projet (BARRER LES PAIEMENTS QUI NE S'APPLIQUENT PAS) pour le compte du LOCATAIRE, et un montant de _____ **(M)** \$ sera payable par le LOCATAIRE. Ces montants pourront faire l'objet de modifications en raison de changements apportés aux exigences de HUD, de changements apportés au revenu familial du LOCATAIRE, à la composition de la famille ou de dépenses médicales exceptionnelles ou d'autres dépenses inhabituelles conformément aux programmes et critères établis par HUD, ou en raison de l'ajustement par HUD d'une quelconque Allocation de service public applicable. Toute modification de la sorte entrera en vigueur à la date indiquée dans l'Avis transmis au LOCATAIRE. (Note : ce paragraphe n'est pas applicable aux locataires ne faisant pas partie de la Section 8.)

6. La part de loyer du LOCATAIRE sera exigible le ou avant le premier jour de chaque mois au _____ **(N)** _____ au PROPRIÉTAIRE, ou à toute autre personne ou à tous lieux que le PROPRIÉTAIRE peut indiquer par écrit de temps à autre.

7. Un dépôt de garantie égal au paiement total mensuel du locataire ou à 50,00 \$, le montant le plus élevé prévalant, devra être versé à la signature du présent Contrat. En conséquence, le LOCATAIRE effectue par la présente un dépôt de _____ **(O)** \$ servant de garantie relativement à tout dommage, à l'exception de l'usure normale, infligé aux locaux par le LOCATAIRE, sa famille, ses invités ou représentants, et accepte de payer contre présentation d'une facture l'intégralité du montant d'un tel dommage afin que le dépôt reste intact. Lors de la résiliation du présent Bail, le dépôt devra être remboursé au LOCATAIRE ou être affecté à un quelconque dommage de la sorte ou défaut de paiement du loyer. Le PROPRIÉTAIRE devra se conformer à toute loi locale et de l'État concernant le paiement des intérêts relatifs aux dépôts de garantie.

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

8. Le PROPRIÉTAIRE n'effectuera aucune discrimination envers le LOCATAIRE dans le cadre de la fourniture des services ou de quelque autre manière pour des motifs de race, de couleur, de croyance, de religion, de sexe, de situation familiale, de nationalité ou de handicap.

9. Sauf en cas de résiliation ou de modification tel que cela est prévu aux présentes, le présent Contrat sera renouvelé de plein droit pour des durées successives d'un mois chacune au loyer mentionné précédemment, sous réserve d'un ajustement, comme prévu aux présentes.

(a) Le LOCATAIRE peut résilier le présent Contrat à la fin de la période initiale ou à la fin de toute période successive en transmettant un préavis écrit de 30 jours au PROPRIÉTAIRE. Lorsque le PROPRIÉTAIRE a contrevenu de façon substantielle au présent Contrat, le LOCATAIRE peut, conformément au droit de l'État, résilier le présent Contrat en informant par écrit le PROPRIÉTAIRE.

(b) Le droit du PROPRIÉTAIRE de résilier le présent Contrat est régi par le règlement figurant au 24 CFR Part 247. La réglementation de HUD prévoit que le PROPRIÉTAIRE ne peut résilier le présent Contrat qu'en vertu des circonstances suivantes :

(1) Le PROPRIÉTAIRE peut le résilier, et la résiliation entre en vigueur à la fin de la période initiale ou à la fin de toute période successive, en transmettant un avis au LOCATAIRE de la façon décrite au paragraphe (g) ci-dessous aux termes duquel la durée du présent Contrat n'est pas renouvelée et le présent Contrat est en conséquence résilié. Cette résiliation doit se fonder sur une violation substantielle du présent Contrat, un défaut important de s'acquitter des obligations en vertu de toute loi de l'État concernant les propriétaires ou les locataires, ou pour tout autre motif valable. Lorsque la résiliation du contrat de location est basée sur un autre motif valable, l'avis de résiliation doit l'indiquer, à la fin d'une période et conformément aux dispositions du présent Contrat en matière de résiliation, mais en aucun cas préalablement aux 30 jours suivant la réception de l'avis par le LOCATAIRE. Lorsque l'avis de résiliation est basé sur la violation substantielle du présent Contrat ou le défaut important de s'acquitter des obligations en vertu de toute loi de l'État concernant les propriétaires ou les locataires, le délai de signification sera conforme à celui indiqué dans la phrase précédente ou au droit de l'État, la date la plus éloignée prévalant.

(2) Nonobstant le sous-paragraphe (1), lorsque le LOCATAIRE a contrevenu de façon substantielle au présent Contrat, le PROPRIÉTAIRE peut, conformément au droit de l'État et à la réglementation de HUD, résilier le présent Contrat en avisant le LOCATAIRE de la façon indiquée au paragraphe (g) ci-dessous.

(c) Si le LOCATAIRE ne quitte pas les lieux à la date d'entrée en vigueur de la résiliation du présent Contrat, le PROPRIÉTAIRE peut intenter tous les recours judiciaires en vertu du droit local ou de l'État pour expulser le LOCATAIRE, et conformément aux exigences de la réglementation de HUD.

(d) L'expression « violation substantielle du présent Contrat » doit, en ce qui concerne le LOCATAIRE, comprendre (1) une ou plus d'une violation substantielle du présent Contrat, (2) des violations mineures répétées du présent Contrat qui interrompent la viabilité du projet, nuisent à la santé ou sécurité de toute personne ou au droit de tout locataire à la jouissance paisible des lieux loués et des installations du projet afférentes, interfèrent avec la gestion du projet ou ont un effet financier négatif sur le projet, ou (3) le défaut du LOCATAIRE de fournir rapidement tous les renseignements demandés concernant le revenu et la composition de la famille, ou les facteurs d'admissibilité du ménage du LOCATAIRE (y compris le défaut de respecter les exigences concernant la communication et la vérification des numéros de sécurité sociale, tel que cela est prévu par 24 CFR Part 5, ou le fait de fournir intentionnellement des renseignements incomplets ou inexacts). Le non-paiement du loyer ou de toute autre obligation financière due en vertu du présent Contrat (y compris toute partie de ce dernier) au-delà de toute période de grâce autorisée en vertu du droit de l'État constitue une violation substantielle. Le paiement du loyer ou de toute autre obligation financière due en vertu du présent Contrat après la date d'exigibilité, mais pendant toute période de grâce autorisée en vertu du droit de l'État constitue une violation mineure.

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

(e) La conduite du LOCATAIRE ne peut être présumée constituer un autre motif valable sauf si le PROPRIÉTAIRE a transmis au LOCATAIRE un préavis selon lequel ladite conduite constituera dorénavant un motif de résiliation du présent Contrat. Ledit avis sera signifié au LOCATAIRE de la façon indiquée au paragraphe (g) ci-dessous.

(f) La décision du PROPRIÉTAIRE de résilier le présent Contrat doit être rendue par écrit et doit (1) énoncer que le Contrat est résilié à une date qui y est indiquée, (2) indiquer les raisons de la mesure du PROPRIÉTAIRE de façon suffisamment détaillée pour permettre au LOCATAIRE de préparer une défense, (3) informer le LOCATAIRE que s'il demeure dans l'unité louée à la date de résiliation indiquée, le PROPRIÉTAIRE ne peut chercher à faire appliquer la résiliation qu'en intentant un recours judiciaire, auquel cas le LOCATAIRE pourra présenter une défense, et (4) être signifiée au LOCATAIRE de la façon prescrite par le paragraphe (g) ci-dessous.

(g) L'avis de résiliation du PROPRIÉTAIRE est réputé effectué par (1) l'envoi d'un courrier de première classe, suffisamment affranchi et convenablement adressé, au LOCATAIRE à son adresse au projet, accompagné d'une adresse de retour exacte, et (2) la signification d'une copie dudit avis à toute personne adulte ouvrant la porte du logement loué ou, si aucun adulte ne répond, en plaçant l'avis sous la porte, si possible, ou en fixant l'avis sur la porte. La signification ne sera pas présumée effective tant que les deux avis prévus aux présentes n'auront pas été transmis. La date à laquelle l'avis est présumé être reçu par le LOCATAIRE est la date à laquelle le courrier recommandé dont il est fait mention à la clause (1) des présentes est posté, ou la date à laquelle l'avis dont il est fait mention à la clause (2) est valablement donné, la date la plus éloignée prévalant.

(h) Le PROPRIÉTAIRE peut, avec l'approbation préalable de HUD, modifier les modalités du Contrat, le tout étant effectif à la fin de la période initiale ou à la fin d'une période successive, en signifiant un avis approprié au LOCATAIRE, accompagné d'une soumission concernant un Contrat révisé ou un addenda révisant le Contrat existant. Toute augmentation de loyer doit dans tous les cas être régie par 24 CFR Part 245 et les autres règlements applicables de HUD. Le présent avis et la présente soumission doivent être signifiés au LOCATAIRE de la façon décrite au paragraphe (g) et doivent être reçus par le LOCATAIRE (selon la définition du paragraphe [g]) au moins 30 jours avant la dernière date à laquelle le LOCATAIRE est en droit de résilier le contrat de location sans être lié par les modalités codifiées. Le LOCATAIRE peut l'accepter en signant l'offre de Contrat révisé ou l'addenda, ou peut le refuser en transmettant au PROPRIÉTAIRE un préavis écrit d'au moins 30 jours préalablement à sa date d'entrée en vigueur selon lequel il a l'intention de résilier le contrat de location. L'avis de résiliation du LOCATAIRE doit être effectué en envoyant un courrier de première classe, suffisamment affranchi et convenablement adressé, au PROPRIÉTAIRE à l'adresse de ce dernier.

(i) Le Propriétaire peut résilier le présent Contrat pour les motifs suivants :

1. activité criminelle reliée à la drogue exercée dans ou à proximité des locaux par un quelconque locataire, membre du foyer ou invité et toute activité de ce type exercée dans les locaux par toute autre personne se trouvant sous le contrôle du locataire;

2. détermination effectuée par le Propriétaire selon laquelle un membre du foyer utilise illégalement une drogue;

3. détermination effectuée par le Propriétaire selon laquelle des habitudes de vie impliquant l'utilisation illégale d'une drogue interfèrent avec la santé, la sécurité ou le droit de jouir paisiblement des locaux des autres résidents;

4. activité criminelle d'un locataire, de tout membre du foyer du locataire, d'un invité ou d'une autre personne se trouvant sous le contrôle du locataire :

(a) qui menace la santé, la sécurité ou le droit de jouir paisiblement des locaux des autres résidents (y compris le personnel de gestion de la propriété résidant sur place); o

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

(b) qui menace la santé, la sécurité ou le droit de jouir paisiblement de leur résidence des personnes résidant à proximité immédiate des locaux;

5. si le locataire est en fuite pour éviter des poursuites judiciaires, la garde à vue ou la détention après une condamnation, pour un délit ou une tentative de commettre un délit constituant un crime en vertu du droit du territoire d'où la personne s'est enfuie ou, dans le cas de l'État du New Jersey, constituant un délit grave; ou

6. si le locataire contrevient à une condition d'une ordonnance de probation ou d'une libération conditionnelle en vertu du droit fédéral ou du droit de l'État;

7. détermination effectuée par le Propriétaire selon laquelle l'abus d'alcool ou les habitudes de vie impliquant l'abus d'alcool de la part d'un membre du foyer menacent la santé, la sécurité ou le droit de jouir paisiblement des locaux des autres résidents;

8. si le Propriétaire détermine que le locataire, tout membre du foyer du locataire, un invité ou une autre personne se trouvant sous le contrôle du locataire s'est engagé dans une activité criminelle, peu importe que le locataire, tout membre du foyer du locataire, un invité ou une autre personne se trouvant sous le contrôle du locataire ait été arrêté ou condamné pour une telle activité.

10. Le LOCATAIRE accepte que le revenu familial, la composition de la famille et d'autres exigences en matière d'admissibilité soient présumés constituer des obligations substantielles et importantes de son contrat de location en ce qui a trait au montant du loyer qu'il sera obligé de payer et à son droit d'occupation, et qu'une recertification du revenu sera effectuée annuellement par le PROPRIÉTAIRE à partir de la date du présent bail conformément aux règlements et exigences de HUD. (Note : ce paragraphe n'est pas applicable aux locataires ne faisant pas partie de la Section 8.)

11. Le LOCATAIRE accepte que la part du LOCATAIRE concernant le paiement mensuel du loyer puisse faire l'objet d'un ajustement de la part du PROPRIÉTAIRE afin de refléter les modifications de revenus qui sont communiquées sur un quelconque des formulaires de recertification du revenu du LOCATAIRE, et le LOCATAIRE accepte d'être lié par un tel ajustement. Le PROPRIÉTAIRE accepte de transmettre au LOCATAIRE un préavis écrit de 30 jours concernant un tel ajustement, au moyen d'un addenda devant faire partie du présent bail, énonçant le montant du loyer mensuel ajusté que le LOCATAIRE devra payer. (Note : ce paragraphe n'est pas applicable aux locataires ne faisant pas partie de la Section 8.)

12. Le PROPRIÉTAIRE et le LOCATAIRE acceptent que, si lors de la recertification, il s'avère que le revenu du LOCATAIRE est suffisant pour payer le Loyer contractuel plus toute Allocation de service public, le LOCATAIRE devra alors supporter le coût de l'intégralité de cette dépense de logement, mais il ne sera plus dans l'obligation d'effectuer des certifications de revenu en vertu du présent bail.

13. Le LOCATAIRE ne peut céder le présent bail, sous-louer les locaux, loger des chambreurs ou des locataires ni autoriser l'utilisation des locaux à toute autre fin qu'un logement privé pour l'usage unique du LOCATAIRE et de sa famille. Le LOCATAIRE accepte de résider dans cette unité et accepte que cette unité soit le seul lieu de résidence du LOCATAIRE et de sa famille.

14. Le LOCATAIRE accepte de verser au PROPRIÉTAIRE tout loyer qui aurait dû avoir été payé n'eût été (a) de la déclaration trompeuse du LOCATAIRE concernant la certification initiale ou la recertification de son revenu, ou concernant tout autre renseignement fourni au PROPRIÉTAIRE ou (b) du défaut du LOCATAIRE de fournir une recertification de revenu lorsque cela était exigé ou de fournir les renseignements demandés par le PROPRIÉTAIRE.

15. Le LOCATAIRE, pour lui-même et ses héritiers, exécuteurs et administrateurs, accepte ce qui suit :

(a) payer le loyer indiqué aux présentes de façon rapide et à échéance, sans déduction d'aucune sorte, et sans une quelconque obligation de la part du PROPRIÉTAIRE d'en faire la demande;

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

(b) garder les locaux en bon état de propreté et de salubrité, et respecter toutes les obligations imposées aux LOCATAIRES en vertu des dispositions applicables des codes de la construction et du logement affectant de façon importante la santé et la sécurité desdits locaux et dépendances, et dégager le PROPRIÉTAIRE de toute responsabilité relativement à toute amende, toute sanction pécuniaire et tous frais concernant les violations ou les absences de conformité à une quelconque desdites lois, exigences ou réglementations de la part du LOCATAIRE, ainsi que de toute responsabilité découlant d'une telle violation ou absence de conformité;

(c) ne pas utiliser les locaux à une quelconque fin présumée dangereuse par les compagnies d'assurance assurant lesdits locaux;

(d) si un quelconque dommage aux biens était causé par ses agissements ou par sa négligence, le LOCATAIRE devrait immédiatement réparer un tel dommage à ses frais et si le LOCATAIRE faisait défaut ou refusait d'effectuer de telles réparations dans un délai raisonnable à compter de la survenance d'un tel dommage, le PROPRIÉTAIRE pourrait, à sa discrétion, effectuer de telles réparations et facturer leurs coûts au LOCATAIRE, et le LOCATAIRE devrait rembourser sur-le-champ le PROPRIÉTAIRE de l'intégralité des frais entraînés par les dommages ainsi causés;

(e) autoriser le PROPRIÉTAIRE, ses agents ou tout représentant de tout détenteur d'une hypothèque sur la propriété, ou, lorsqu'ils sont autorisés par le PROPRIÉTAIRE, les employés de tout entrepreneur, compagnie de services publics, organisme municipal ou autre à pénétrer dans les locaux aux fins d'effectuer des inspections, des réparations et des remplacements raisonnables;

(f) ne pas installer de machine à laver, de sècheuse ou d'appareil de conditionnement d'air dans l'appartement sans l'approbation préalable du PROPRIÉTAIRE; et

(g) autoriser le PROPRIÉTAIRE ou ses agents à intenter une poursuite judiciaire appropriée en cas de violation ou de menace de violation de la part du LOCATAIRE concernant un quelconque des engagements ou une quelconque des dispositions du présent bail.

16. Le LOCATAIRE est autorisé à conserver des animaux de compagnie ordinaires dans son logement (sous réserve des dispositions du 24 CFR Part 5 et des règles concernant les animaux de compagnie promulguées en vertu du 24 CFR Part 5). Toute règle concernant les animaux de compagnie promulguée par le PROPRIÉTAIRE est jointe et intégrée aux présentes. Le LOCATAIRE accepte de se conformer à ces règles. Une violation de ces règles peut constituer un motif concernant le retrait de l'animal ou la résiliation du contrat de location du LOCATAIRE (propriétaire de l'animal) (ou les deux), conformément aux dispositions du 24 CFR Part 5 et des règlements et du droit local ou des lois de l'État qui s'appliquent. Ces règlements comprennent le 24 CFR Part 5 (Évictions de certains projets subventionnés et de certains projets dont HUD est propriétaire) et les dispositions régissant la résiliation du contrat de location en vertu de la Section 8, des paiements d'assistance au logement et des programmes de paiements d'assistance du projet.

Note : la Partie 5 des règles concernant les animaux de compagnie ne s'applique pas à un animal utilisé par un Locataire ou un visiteur et qui est nécessaire en tant qu'aménagement raisonnable eu égard au handicap du Locataire ou du visiteur. Facultatif : le PROPRIÉTAIRE peut, après avoir transmis un préavis raisonnable au LOCATAIRE et à des heures raisonnables, pénétrer dans les locaux et les inspecter. L'entrée et l'inspection ne sont autorisées que si le PROPRIÉTAIRE a reçu une plainte écrite et signée alléguant (ou si le PROPRIÉTAIRE a des motifs raisonnables de croire) que la conduite ou l'état d'un animal de compagnie dans un logement constitue, en vertu du droit local ou des lois de l'État qui s'appliquent, une nuisance ou une menace pour la santé ou la sécurité des résidents du projet ou d'autres personnes de la communauté dans laquelle le projet est situé.

S'il n'existe aucune autorité locale ou de l'État (ni de représentant désigné d'une telle autorité) autorisée en vertu du droit local ou des lois de l'État applicables à enlever un animal de compagnie devenant malfaisant, montrant des symptômes de maladie grave ou faisant preuve d'un autre comportement qui constitue une menace immédiate pour la santé ou la sécurité du projet d'habitation

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

dans sa globalité, le PROPRIÉTAIRE peut pénétrer dans les locaux (au besoin), enlever l'animal de compagnie et prendre toute mesure concernant l'animal de compagnie pouvant être autorisée en vertu du droit local ou des lois de l'État, ce qui peut comprendre le placement dans une installation qui lui fournira des soins et un refuge pendant une période inférieure ou égale à 30 jours. Le PROPRIÉTAIRE ne peut pénétrer dans les locaux et enlever l'animal de compagnie ou prendre toute autre mesure permise que si le PROPRIÉTAIRE demande au LOCATAIRE (propriétaire de l'animal de compagnie) d'enlever immédiatement l'animal de compagnie du projet et que le LOCATAIRE (propriétaire de l'animal de compagnie) refuse de s'exécuter, ou si le PROPRIÉTAIRE n'est pas en mesure de contacter le LOCATAIRE (propriétaire de l'animal de compagnie) pour faire une demande de retrait. Les frais relatifs à un établissement de soins pour animaux seront payés de la façon prévue au 24 CFR Part 5.

17. Le PROPRIÉTAIRE accepte de se conformer à toute loi locale, de l'État ou fédérale applicable, y compris aux codes en matière de santé, de logement et de construction et de fournir et conserver les locaux en bon état de sécurité, de salubrité et de propreté.

18. Le LOCATAIRE, en signant le présent Contrat, convient avoir inspecté le logement décrit aux présentes et convient que ce dernier reçoit son approbation. Le LOCATAIRE reconnaît par les présentes que l'état desdits locaux est satisfaisant et que le PROPRIÉTAIRE n'aura pas l'obligation de repeindre, de poser à nouveau d'enduit ou d'effectuer quelque autre travail ou service que ce soit et ayant déjà été effectué au bénéfice du LOCATAIRE. Le LOCATAIRE admet avoir inspecté l'unité et l'avoir trouvée en bon état et en bon état de location et accepte, à l'expiration de l'occupation en vertu des présentes, de quitter et remettre au PROPRIÉTAIRE lesdits locaux dans le même état qu'il les a reçus, exception faite de l'usure normale.

19. Aucune modification, aucun ajout et aucune amélioration ne sera effectué aux locaux sans le consentement écrit préalable du PROPRIÉTAIRE. Le PROPRIÉTAIRE accepte de fournir des aménagements raisonnables à l'égard du handicap d'un locataire autrement admissible, y compris le fait d'apporter des modifications aux règles, politiques ou procédures et d'apporter des modifications structurelles à une unité ou à des parties communes et d'en acquitter le coût. Le Propriétaire n'a pas l'obligation de fournir des aménagements représentant une modification fondamentale au programme du Propriétaire ou qui constitueraient un important fardeau financier et administratif. Voir les règlements figurant au 24 CFR Part 8. De plus, si la demande d'une modification structurelle constitue un important fardeau financier et administratif, le Propriétaire doit alors permettre au locataire d'effectuer la modification et d'en payer le coût conformément à la loi intitulée « Fair Housing Act ».

20. Le LOCATAIRE accepte de ne pas gaspiller les services publics fournis par le PROPRIÉTAIRE, de ne pas utiliser les services publics ou les équipements à toute fin illégitime ou non autorisée et de ne pas installer d'accessoires, de panneau ou de clôture dans les locaux ou à proximité de ceux-ci sans l'autorisation préalable écrite du PROPRIÉTAIRE. Si une telle autorisation est obtenue, le LOCATAIRE accepte, lors de la résiliation du bail, de retirer tout accessoire, panneau ou clôture, au choix du PROPRIÉTAIRE, sans endommager les locaux.

21. Le présent Contrat sera subordonné au respect de toute hypothèque grevant actuellement ou par la suite lesdits locaux, et l'enregistrement d'une telle hypothèque ou de telles hypothèques sera privilégié, aura priorité et prévaudra relativement au présent Contrat, et le LOCATAIRE accepte de signer tout acte sans frais, pouvant être jugé nécessaire ou souhaitable pour donner effet à la subordination du présent Contrat à toute hypothèque de cette sorte et un refus de signer de tels actes donnera au PROPRIÉTAIRE ou aux ayants droit et représentants légaux du PROPRIÉTAIRE le choix d'annuler le présent Contrat sans frais ni dommages-intérêts, et la durée accordée par la présente est limitée en conséquence.

22. Vérification du revenu du Locataire : le Locataire doit rapidement transmettre au Propriétaire toute lettre ou autre avis émanant de HUD à l'attention d'un membre de la famille fournissant des renseignements concernant le montant ou la vérification du revenu familial conformément aux exigences de HUD.

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

23. Droit des locataires à s'organiser : le Propriétaire accepte d'autoriser le Locataire et les organisateurs du Locataire à exercer sur la propriété les activités se rapportant à la création ou à l'exploitation d'une association de locataires formée conformément aux exigences de HUD.

24. Recertifications intermédiaires.

(a) Si un quelconque des événements suivants survient, le LOCATAIRE accepte d'en informer immédiatement le Propriétaire.

1. Un quelconque membre du foyer déménagement de l'unité.

2. Un membre adulte du foyer signalé comme étant au chômage sur la certification ou la recertification la plus récente obtient un emploi.

3. Le revenu cumulatif du foyer augmente d'au moins 200,00 \$ par mois.

(b) Le Locataire peut signaler toute diminution de revenu ou toute modification d'autres facteurs pris en considération dans le cadre du calcul du loyer du Locataire. À moins que le Propriétaire n'obtienne confirmation que la diminution de revenu ou la modification d'autres facteurs durera moins d'un mois, le Propriétaire vérifiera les renseignements et effectuera la réduction du loyer appropriée. Cependant, si le revenu du Locataire est rétabli en tout ou en partie dans un délai de deux mois, le Propriétaire peut retarder le processus de certification jusqu'à ce que le nouveau revenu soit connu, mais la diminution de loyer sera rétroactive et le Propriétaire ne peut expulser le Locataire pour non-paiement du loyer pendant la période de la diminution et l'achèvement du processus de certification. Le Locataire dispose de trente jours pour payer après la réception de l'avis écrit selon lequel un quelconque loyer est exigible concernant la période mentionnée ci-dessus; le Propriétaire peut sinon l'expulser pour non-paiement de loyer.

(c) Si le Locataire n'informe pas le Propriétaire de ces changements intermédiaires concernant les membres du foyer ou l'augmentation du revenu, le Propriétaire peut augmenter le loyer du Locataire jusqu'à concurrence du loyer selon le marché et approuvé par HUD. Le Propriétaire ne peut agir de la sorte qu'en respectant les délais et procédures administratives mentionnés dans les règlements, manuels et instructions de HUD concernant l'administration des programmes de subvention multifamiliale.

(d) Le Locataire peut demander à rencontrer le Propriétaire afin de discuter de la façon dont toute modification de revenu ou d'autres facteurs a eu un effet sur son loyer ou son paiement d'assistance financière, le cas échéant. Si le Locataire fait la demande d'une telle réunion, le Propriétaire acceptera de rencontrer le Locataire et d'expliquer de quelle façon le loyer ou le paiement d'assistance financière, le cas échéant, du Locataire a été calculé.

25. Retrait de la subvention :

(a) Le Locataire comprend que l'assistance financière dont il est bénéficiaire peut être résiliée si les événements figurant au point 1 ou 2 ci-dessous surviennent. La résiliation de l'assistance financière signifie que le Propriétaire peut mettre l'assistance financière à la disposition d'un autre Locataire et que le loyer du Locataire sera calculé à nouveau. De plus, si l'assistance financière du Locataire est résiliée en raison du critère (1) ci-dessous, le Locataire devra payer le loyer selon le marché et approuvé par HUD pour l'unité.

(1) Le Locataire ne fournit pas au Propriétaire les renseignements ou rapports exigés par le paragraphe 10 ou 24 dans un délai de 10 jours calendaires après la réception de l'avis du Propriétaire de l'intention de résilier le paiement d'assistance financière du Locataire.

(2) Le montant que le Locataire devrait payer concernant le loyer et les services publics en vertu des règles et règlements de HUD est égal au Loyer brut de la famille apparaissant à l'Annexe 1.

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

(b) Le Propriétaire accepte de transmettre au Locataire un avis écrit de la proposition de résiliation. L'avis informera le Locataire que, pendant les dix jours calendaires suivant la date de l'avis, il peut demander à rencontrer le Propriétaire afin de discuter de la proposition de résiliation de l'assistance financière.

Si le Locataire demande qu'une discussion ait lieu concernant la proposition de résiliation, le Propriétaire acceptera de rencontrer le Locataire.

(c) La résiliation de l'assistance financière ne doit pas avoir d'effet sur les autres droits du Locataire en vertu du présent Contrat, y compris le droit d'occuper l'unité. L'assistance financière peut être rétablie ultérieurement si le Locataire soumet les renseignements sur le revenu ou d'autres données exigées par les procédures de HUD, si le Propriétaire détermine que le Locataire est admissible à l'assistance financière et si l'assistance est disponible.

26. Le défaut du PROPRIÉTAIRE d'insister sur l'exécution stricte d'un quelconque des termes, engagements, accords et conditions contenus aux présentes ne constitue pas ni ne doit être interprété comme constituant une renonciation ou un abandon du droit du PROPRIÉTAIRE de faire appliquer par la suite un tel terme, engagement, accord ou condition, et ces derniers doivent rester en vigueur et de plein effet.

27. En contrepartie de l'exécution continue de la part du LOCATAIRE des modalités du présent Contrat, le PROPRIÉTAIRE s'engage à ce que le LOCATAIRE puisse en tout temps, tant que le présent Contrat est en vigueur, avoir la jouissance de la propriété décrite ci-dessus à son unique et exclusif profit.

28. Le contrat de location sera résilié de plein droit, si la Section 8 du contrat d'assistance logement prend fin pour quelque raison que ce soit.

29. Annexes au Contrat : le Locataire atteste qu'il a reçu une copie du Contrat et des annexes suivantes au Contrat et comprend que ces annexes font partie du Contrat.

- a. Annexe n° 1 – Certification de conformité du Propriétaire aux procédures de HUD concernant l'admissibilité et le loyer du locataire, formulaire HUD-50059
- b. Annexe n° 2 – Rapport d'inspection de l'unité.
- c. Annexe n° 3 – Règles concernant le logement (le cas échéant).
- d. Annexe n° 4 – Règles concernant les animaux de compagnie.

« Seule la version anglaise du bail doit être signée. »

« Le présent document est une traduction d'un document juridique délivré par HUD. HUD ne vous fournit cette traduction qu'à des fins de commodité afin de vous aider à comprendre vos droits et vos obligations. La version anglaise du présent document représente le document officiel et légal et prévaut en tant que tel. Ce document traduit ne constitue pas un document officiel. »

Charge liée aux rapports publics - HUD ne demande pas d'approbation concernant les heures passées à remplir les modèles de baux, car l'utilisation des baux constitue une pratique commerciale normale dans le domaine de la location de logements. Ces informations sont exigées afin d'obtenir des prestations et leur transmission est volontaire. HUD peut ne pas recueillir ces informations, et vous n'avez pas l'obligation de remplir ce formulaire, sauf s'il indique un numéro de contrôle OMB valide. La demande et la documentation exigée à l'appui sont envoyées à HUD ou à l'Administrateur du contrat (AC) aux fins d'approbation. Le bail est un contrat entre le propriétaire du projet et le ou les locataires expliquant les conditions de résidence dans l'unité. Les baux constituent une pratique commerciale normale dans le domaine de la location de logements. Les propriétaires ont l'obligation d'utiliser le modèle de bail de HUD qui comprend les conditions normalement mentionnées dans les baux utilisés dans le domaine de la location de logement en plus des conditions requises par HUD pour le programme en vertu duquel le projet a été construit et/ou le programme fournissant aux locataires l'assistance financière au logement.

Ces informations sont autorisées par les exigences et dispositions de 24 CFR 5.360, 236.750, 880.606, 883.701, 884.215, 886.127, 891.425, 891.625 et 891.765 en matière de bail. Ces informations sont considérées comme des informations non sensibles et ne nécessitent aucune mesure de protection particulière.