



EXEMPLE de bail résident PACT

Vous trouverez ci-joint un exemplaire du bail PACT que les résidents de la NYCHA signeront avant que leur lotissement ne se convertisse en programme à titre de projet de la section 8 par l'intermédiaire de PACT. **Ceci est un exemple de bail PACT. Prière de ne pas le signer.**

Le présent bail PACT a été mis au point par la NYCHA avec la contribution des résidents, défenseurs et partie prenantes. Il a été examiné par la Legal Aid Society, une organisation indépendante de services juridiques. Le présent bail ne peut pas être modifié sans l'approbation de la NYCHA.

En coordination avec la NYCHA, les partenaires PACT contacteront les résidents pour programmer la signature du bail. En signant ce nouveau bail, vous veillez à ce que le coût de votre appartement reste abordable pour votre foyer et que les membres de votre famille autorisés bénéficieront des droits de succession par rapport à l'appartement. En plus du présent bail, il existe d'autres documents protégeant les droits des résidents, y compris les documents que la NYCHA signera avec le partenaire PACT et le Département américain du logement et du développement urbain (HUD). Pour en savoir plus sur les droits et protections des résidents en vertu du programme PACT, rendez-vous sur la page dédiée au PACT du site Web de la NYCHA : on.nyc.gov/nycha-pact.

En plus du bail, il se trouve des avenants et notifications que vous devrez également signer. La plupart d'entre eux sont exigés de tous les locataires dans la ville de New York par les lois fédérale, étatique et locale. Vous trouverez les avenants et notifications également sur la page dédiée au PACT du site Web de la NYCHA si vous souhaitez les examiner avant de signer le bail : on.nyc.gov/nycha-pact.

Les résidents ne devraient pas attendre pour poser des questions sur leur nouveau bail PACT et devraient utiliser les ressources suivantes pour en savoir plus :

- Les résidents peuvent participer à une assemblée virtuelle organisée par le partenaire PACT qui expliquera le processus de signature du bail et répondra à toutes les questions qu'ils pourraient avoir.
- Les résidents peuvent appeler la permanence téléphonique gratuite pour services juridiques fournie par la Legal Aid Society. Cette permanence est dédiée aux résidents faisant l'objet de la conversion par l'intermédiaire du programme PACT de la NYCHA.

Appelez le 212-298-3450 pour contacter la Legal Aid Society.

RAPPEL : Ceci est un exemple de bail PACT. Prière de ne pas le signer.

Dernière mise à jour : 16 février 2021

Une traduction du présent document est disponible dans votre bureau administratif.
La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
所居公房管理处备有文件译本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

**LOCATION D'APPARTEMENT RESIDENTIEL – [AMÉNAGEMENT]
BAIL (PACT) D'ENGAGEMENT COMMUN EN MATIERE D'ACCESSIBILITÉ PERMANENTE**

Le propriétaire et le locataire concluent le contrat de location d'appartement ci-après (« Bail ») comme suit :

Nom du propriétaire : _____

Adresse du propriétaire pour les notifications :

Nom de l'agent gestionnaire : _____

Adresse de l'agent gestionnaire : _____

Lotissement : _____

Adresse des « locaux loués » (y compris le numéro d'appartement) : _____

Nom du locataire (personne[s] signant le bail) : _____

Dossier Section 8 N° : _____

Date d'entrée en vigueur du bail : _____ 20__ ou la date du contrat PBV HAP (tel que défini ci-dessous) pour le lotissement,
la date la plus avancée étant prise en compte.

PROJET - NE PAS SIGNER

1. TITRES : Les titres des paragraphes sont uniquement destinés à faciliter la consultation des termes du présent bail. En cas de discordance entre le texte et un titre, le texte prévaut.

2. LOYER MENSUEL VERSÉ AU PROPRIÉTAIRE :

3. Le « **loyer contractuel** » mensuel versé au propriétaire est déterminé par la New York City Housing Authority (« NYCHA ») conformément aux exigences du Département américain du logement et du développement urbain (« HUD ») en matière de location dans le cadre du programme de bon de la section 8.

4. Une des trois options ci-dessous sera sélectionnée par le propriétaire avant que le locataire ne signe le bail :

5. ___ A. Unité dans le cadre du contrat d'aide au logement (Housing Assistance Payment, « HAP ») au titre d'un projet de la section 8. Voir le *sous-paragraph 2.a.*

6. ___ B. Unité non dans le cadre du contrat HAP au titre d'un projet de la section 8 parce qu'un choix en matière de loyer a été effectué. Voir le *sous-paragraph 2.b.*

7. ___ C. Unité non dans le cadre du contrat HAP au titre d'un projet de la section 8 mais le locataire est un participant basé sur locataire de la section 8. Voir l'*avenant au bail résidentiel PACT (Participants de la section 8 basée sur locataire).*

a. **UNIQUEMENT SI 2(A) EST SÉLECTIONNÉ : Unité dans le cadre d'un contrat HAP au titre d'un projet.** Chaque mois, le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire créditera le cas échéant un paiement d'aide au logement reçu de la NYCHA, (le « **paiement mensuel d'aide au logement** ») du loyer contractuel mensuel. Le montant du paiement mensuel d'aide au logement sera déterminé par la NYCHA conformément aux exigences du HUD concernant une location dans le cadre du programme de bon au titre d'un projet (« PBV ») de la section 8 et à la mise en œuvre par la NYCHA du programme de présentation de l'aide au logement (« RAD ») tel que mis en œuvre par l'avis H 2019-09 PIH 2019-23 (5 septembre 2019), sous réserve de modifications éventuelles (l'« **Avis de la RAD** »).

8. La partie restante du loyer contractuel correspond à la part du loyer du locataire. En tant que locataire, vous êtes tenu de verser au propriétaire cette « **part du loyer du locataire** » qui représente un montant égal à trente (30 %) pour cent de votre revenu brut ajusté tel que déterminé par la NYCHA, à l'exclusion de toute allocation relative aux services publics payés par le locataire, le cas échéant, comme indiqué ci-après conformément aux exigences du HUD PBV. Dans le cas où vous étiez locataire d'un logement public de la NYCHA, et que, lors de la conversion initiale de l'aménagement en un projet de la section 8, votre part du loyer calculée représente une augmentation par rapport à ce que vous avez payé en tant que locataire d'un logement public dans la mesure où vous payez moins de trente pour cent (30 %) de votre revenu brut ajusté, et que cette augmentation est supérieure au plus élevé des deux montants suivants : dix pour cent (10 %) ou vingt-cinq dollars (25,00 \$), selon la détermination de la NYCHA. Cette augmentation sera introduite progressivement sur une période de cinq années. Cette augmentation progressive sera calculée par la NYCHA conformément aux exigences énoncées dans l'avis de la RAD.

Le loyer contractuel représente la somme du paiement mensuel de l'aide au logement augmenté de la part du loyer revenant au locataire. La part du loyer revenant au locataire est due et payable le **premier jour de chaque mois ou à tout autre jour de chaque mois décidé par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire** à l'adresse ci-dessus ou à un endroit désigné par écrit par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire. Le propriétaire n'est pas tenu d'informer le locataire que le loyer est dû. Le loyer doit être payé en totalité sans déduction. Le locataire doit verser sa part du loyer par chèque ou mandat ou selon toute autre modalité acceptée par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire.

LA PART DU LOYER REVENANT AU LOCATAIRE : La part initiale du locataire dans le loyer représente _____ \$.

PAIEMENT MENSUEL DE L'AIDE AU LOGEMENT : Le montant mensuel initial de l'aide au logement représente _____ \$.

CONTRAT DE LOCATION D'UN APPARTEMENT : Le loyer contractuel initial représente _____ \$.

b. UNIQUEMENT SI 2(B) EST SÉLECTIONNÉ : Unité non dans le cadre du contrat HAP au titre d'un projet.

(i) Lors de la conversion initiale : Si, lors de la conversion initiale, la part du loyer de votre locataire est supérieure au loyer contractuel déterminé conformément au programme PBV (le paiement mensuel d'aide au logement est égal à 0 \$), et dans le cas où vous avez reçu le « **Formulaire d'option de location** » joint au présent bail en tant qu'avenant et avez choisi de payer le montant du loyer contractuel tel qu'indiqué dans le formulaire d'option de location et indiqué ci-dessous, lequel montant est inférieur à trente pour cent (30 %) de votre revenu brut ajusté, alors votre logement ne figurera pas sur le contrat HAP au titre du projet ; ou

(ii) Après la conversion initiale : Dans le cas où vous êtes devenu locataire après la conversion initiale et que les locaux loués ont été retirés du programme HAP parce que la part du loyer de votre locataire dépasse le loyer contractuel tel que déterminé en vertu du programme PBV (le paiement mensuel d'aide au logement est égal à 0 \$ pendant au moins 180 jours), vous verserez alors le montant du loyer contractuel indiqué ci-dessous.

Le propriétaire et le locataire conviennent que, dans le cas où, à quelque moment que ce soit, le propriétaire ou l'agent gestionnaire informe le locataire qu'il est admissible au programme PBV, ce dernier s'engage à remplir tous les documents nécessaires pour soumettre une demande d'aide dans le cadre du programme PBV. Au cas où le locataire ne remplirait pas les documents nécessaires dans les trente (30) jours suivant la notification écrite du propriétaire ou de l'agent gestionnaire, le locataire s'engage à payer le loyer contractuel de l'appartement comme indiqué ci-dessous.

Le locataire s'engage à fournir annuellement au propriétaire et/ou à l'agent gestionnaire, au plus tard soixante (60) jours après la demande écrite du propriétaire et/ou de l'agent gestionnaire, une attestation de revenu annuel et du nombre de personnes par ménage, ainsi que des documents de vérification. Afin de vérifier la certification du revenu annuel et du nombre de personnes par ménage du locataire, le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire peut demander au locataire de fournir, et le locataire accepte de fournir, les documents qui permettraient au propriétaire et/ou à l'agent gestionnaire de vérifier le revenu du locataire conformément aux exigences du programme PBV, y compris, sans limitation, les bulletins de paie

consécutifs, les déclarations de revenus fédérales et d'état remplies, et les formulaires W-2 et 1099 (ou leur équivalent). En cas de manquement du locataire à fournir les documents relatifs à ses revenus dans les délais requis, le locataire s'engage à payer le loyer contractuel de l'appartement comme indiqué ci-dessous.

Le montant du loyer contractuel est dû et payable le **premier jour de chaque mois ou à tout autre jour de chaque mois fixé par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire** à l'adresse ci-dessus ou à un endroit désigné par écrit par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire. Le propriétaire n'est pas tenu d'informer le locataire que le loyer est dû. Le loyer doit être payé en totalité sans déduction. Le locataire doit verser sa part du loyer par chèque ou mandat ou selon toute autre modalité acceptée par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire.

CONTRAT DE LOCATION D'UN APPARTEMENT : Le loyer contractuel initial représente _____ \$.

c. Le propriétaire, en contrepartie du loyer payé aux présentes et de l'engagement du locataire à respecter les obligations du locataire dans le présent bail et toutes les règles et règlements du propriétaire, loue par les présentes au locataire et ce dernier prend en location du propriétaire les lieux loués pour la durée indiquée ci-dessus.

9. USAGE ET OCCUPATION DES LOCAUX LOUÉS :

a. Les locaux loués seront la seule résidence du locataire et, sauf autorisation contraire, seront utilisés uniquement comme résidence pour le locataire et les membres du ménage du locataire (c'est-à-dire les personnes qui étaient des membres autorisés du ménage du logement public au moment de la conversion ou qui sont nommées dans la requête signée pour la section 8 après la conversion) restant en occupation continue depuis le début de la location, depuis la naissance ou l'adoption, ou depuis l'autorisation du propriétaire et/ou de l'agent gestionnaire et de la NYCHA. Les membres du ménage du locataire, tels qu'autorisés par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire et la NYCHA, sont énumérés ci-dessous. Le locataire doit obtenir le consentement écrit préalable de l'agent gestionnaire, ou de son représentant, et de la NYCHA, avant d'autoriser toute personne à résider dans les locaux loués.

Le Locataire et les membres de son ménage énumérés ci-dessous ont le droit d'utiliser et d'occuper exclusivement les lieux loués :

<u>Nom :</u>	<u>Lien avec le locataire :</u>
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

b. Le locataire doit utiliser les lieux loués à titre de logement à usage d'habitation résidentielle pour le locataire et le ménage du locataire tel qu'identifié au paragraphe 3a ci-dessus, ou autorisé ultérieurement par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire et la NYCHA, et ne doit pas utiliser les lieux loués ou permettre leur utilisation à d'autres fins, à l'exception des activités lucratives légales que le locataire et les membres autorisés du ménage du locataire peuvent exercer en relation avec l'utilisation principale des lieux loués à usage de résidence pour le locataire et les membres autorisés du ménage du locataire.

10. FRAIS SUPPLÉMENTAIRES : Le locataire peut être tenu de payer d'autres frais et honoraires au propriétaire selon les termes du présent bail, comme indiqué dans les « **Règlements intérieurs** », tel que défini ci-dessous. Ces autres frais et honoraires sont appelés « **Frais supplémentaires** » et représentent :

a. En cas de dommages occasionnés aux locaux loués ou aux installations au-delà de l'usure normale, ou en cas de mauvaise utilisation des équipements entraînant des frais d'entretien supplémentaires, le locataire devra payer le coût de la main d'œuvre et des matériaux pour la réparation et l'entretien supplémentaire, tel qu'indiqué dans un calendrier qui sera affiché par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire conformément au paragraphe 5 du présent bail. Le locataire paiera également, selon ce barème, les dommages causés aux parties communes par tout membre de son ménage. Dans le cas où les dommages ne peuvent être évalués à l'avance, le locataire s'engage à payer le coût de la main d'œuvre et des matériaux effectivement dépensés pour cette réparation. Le Locataire peut également être facturé pour la consommation des équipements collectifs excédentaires, utilisés dans le cadre de ces réparations.

b. Le locataire paiera à titre de dommages et intérêts les frais ou honoraires jugés nécessaires par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire pour les services supplémentaires requis en raison de la violation par le locataire ou par un membre de son ménage de toute règle ou réglementation établie par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire pour la bonne administration de l'aménagement, la protection des biens et des employés du propriétaire et/ou de l'agent gestionnaire ou la sécurité et la commodité des autres résidents (les « **Règlements intérieurs** »).

c. Le locataire devra payer des frais justifiés pour la réparation des dommages causés aux appareils appartenant au propriétaire, autres que l'usure normale, ou à l'aménagement, y compris les dommages aux bâtiments, installations ou parties communes de l'aménagement, causés par le locataire ou son ménage ou ses invités.

d. En plus des frais susmentionnés, le locataire devra payer (i) les frais qui pourront être imposés par la suite pour les services supplémentaires fournis par le Propriétaire et/ou l'agent gestionnaire à la demande du locataire, (ii) tout frais d'installation et/ou de service mensuel établi par le Propriétaire et/ou l'agent gestionnaire afin d'accorder au locataire la permission d'installer ou d'utiliser les appareils énumérés au paragraphe 25 des présentes, lesquels frais seront couverts par un accord séparé entre le locataire et le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire concernant les climatiseurs, le lave-vaisselle, le congélateur et la machine à laver, (iii) tout frais imposé ultérieurement par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire pour la fourniture de services publics tels que le gaz ou l'électricité, (iv) le coût de remplacement des équipements perdus par le locataire ou endommagés au-delà de l'usure normale, et (v) les frais qui pourraient être imposés ultérieurement par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire concernant les chèques refusés.

e. Sous réserve d'un accord écrit entre le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire et le locataire, par lequel il peut en être disposé autrement, toute redevance imposée en vertu des alinéas précédents du présent paragraphe 4 devient due et recouvrable le premier jour du deuxième mois suivant celui au cours duquel ladite redevance a été imposée. En cas de non-paiement, les frais supplémentaires indiqués ci-dessus seront recouvrables devant tout tribunal compétent.

5. MODIFICATIONS AUX BAIL, ANNEXES, POLITIQUES, RÈGLES ET RÉGLEMENTATIONS :

a. Le propriétaire ou l'agent gestionnaire ne peut pas modifier le présent bail sans le consentement écrit préalable de la NYCHA. Le propriétaire ou l'agent gestionnaire donnera un préavis écrit d'au moins 30 jours au locataire pour toute modification proposée. Le préavis décrira la modification proposée et sa raison, indiquera que la modification proposée est soumise à l'approbation de la NYCHA, et fournira au locataire l'opportunité de présenter des commentaires écrits (qui seront communiqués à la NYCHA par le propriétaire ou l'agent gestionnaire).

B. Les annexes relatives aux frais supplémentaires pour les services, équipements, réparations et services publics, règles et réglementations, règlement intérieur, et tous les autres points devant être affichés en vertu des présentes seront affichées publiquement et bien en vue dans le bureau administratif et bien en vue dans chaque bâtiment, et seront fournies au locataire à sa demande. a. Le propriétaire et/ou agent gestionnaire ne peut pas modifier les annexes, politiques, règles et réglementations sans le consentement écrit préalable de la NYCHA. Le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire donnera un préavis écrit d'au moins 30 jours au locataire pour toute modification proposée. Le préavis décrira la modification proposée et sa raison, indiquera que la modification proposée est soumise à l'approbation de la NYCHA, et fournira au locataire l'opportunité de présenter des commentaires écrits (qui seront communiqués à la NYCHA par le propriétaire ou l'agent gestionnaire). Un exemplaire d'un tel préavis sera

i. remis directement ou envoyé par courrier postal au locataire ; ou

ii. affiché bien en vue dans trois endroits à l'intérieur du bâtiment dans lequel les locaux loués se trouvent, ainsi que bien en vue dans le bureau administratif.

6. DÉPÔT DE GARANTIE :

a. Lors de la conversion initiale : Le solde de tout dépôt de garantie que la NYCHA détient actuellement en votre nom sera transféré au propriétaire and vous ne serez pas tenu de verser un autre dépôt de garantie, même si vous vous transférez dans une autre unité du lotissement.

a. Après la conversion initiale : Si vous êtes un nouveau locataire, tout dépôt de garantie exigé est limité au montant le plus bas entre (i) un mois de la part du loyer qui est la responsabilité du locataire d'un montant de _____ \$ et (ii) le loyer contractuel.

c. Si cela est exigé par la loi, le montant détenu comme dépôt de sécurité sera placé dans un compte productif d'intérêt au taux en vigueur de l'institution bancaire. Un versement annuel des intérêts accrus sera effectué par l'institution bancaire au bénéfice du locataire, moins 1 % d'intérêt de sécurité du dépôt qui sera attribué au propriétaire par l'institution bancaire. Le propriétaire peut utiliser ou appliquer l'intégralité ou une part du dépôt, tel que requis, pour payer tout dommage-intérêt par rapport aux locaux loués pendant la durée du présent bail. Si le locataire remplit toutes les obligations du locataire en vertu du présent bail, et si les locaux loués sont restitués au propriétaire à l'échéance du bail dans les mêmes conditions que lorsqu'ils ont été loués au locataire, usure normale exceptée, le dépôt de sécurité du locataire sera rendu dans son intégralité au locataire, avec les intérêts accrus s'y rapportant, dans les quatorze (14) jours du départ du locataire. Si le propriétaire transmet le dépôt de sécurité au nouveau propriétaire ou loueur, le locataire convient de demander le retour du dépôt de sécurité au nouveau propriétaire ou loueur, et de dégager le propriétaire de toute responsabilité liée au dépôt de sécurité. Le locataire n'utilisera pas le dépôt de sécurité pour payer le dernier mois de la durée de location. Le propriétaire peut utiliser l'intégralité ou une part du dépôt de sécurité, au besoin, dans la mesure permise par la loi.

7. **SOUS-LOCATION/CESSION** : Le locataire ne peut ni céder les lieux loués en tout ou en partie, ni les sous-louer en tout ou en partie sans le consentement écrit du propriétaire, ni permettre à quiconque n'est pas spécifiquement indiqué dans le présent Bail d'occuper les lieux loués. Une sous-location ou une cession sans consentement constitue une violation d'une obligation substantielle du présent bail.

8. **PRESTATIONS** : Les prestations et services suivants incombent au :

Propriétaire : Chauffage Eau chaude Gaz Électricité

Autres

Locataire : Chauffage Eau chaude Gaz Électricité

Autres

9. IMPOSSIBILITÉ DU PROPRIÉTAIRE À FOURNIR LA PRESTATION : Lorsque le propriétaire se trouve dans l'incapacité de fournir certaines prestations en raison de circonstances qui ne lui sont pas imputables, les obligations du locataire au titre du présent bail, y compris l'obligation de payer un loyer, restent applicables, sauf disposition contraire de la loi.

10. ACCÈS : Le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire, sous réserve d'un préavis raisonnable au locataire, sont autorisés à pénétrer dans les locaux loués à des heures raisonnables afin d'effectuer des inspections et des travaux d'entretien de routine, d'apporter des améliorations ou des réparations, ou de faire visiter les locaux loués en vue d'une relocation ou à d'éventuels créanciers hypothécaires. Une déclaration écrite précisant le motif de la visite du propriétaire ou de l'agent gestionnaire, remise dans les locaux loués au moins deux jours avant cette visite, est considérée comme un préavis raisonnable. Dans le cas où le locataire n'autorise pas la visite des lieux loués après la notification, le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire peuvent pénétrer dans les lieux loués à tout moment par la suite sans autre notification. Le propriétaire et/ou l'agent gérant peuvent pénétrer dans les locaux loués à tout moment sans en informer préalablement le locataire en cas d'urgence, s'il existe des motifs raisonnables de croire que la situation est urgente. Ne pas permettre au locataire d'accéder au propriétaire et/ou à l'agent gestionnaire, moyennant un préavis raisonnable, après un nombre raisonnable de tentatives, dont au moins deux de manière raisonnable, constitue un manquement à une obligation substantielle du présent bail.

11. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE : Le locataire doit payer toutes les sommes encourues par le propriétaire au cas où celui-ci serait tenu responsable de dommages résultant de tout acte perpétré par le locataire.

12. INCENDIE ET DOMMAGES CORPORELS : Le locataire est tenu d'informer immédiatement le propriétaire en cas d'incendie ou de tout autre sinistre qui rendrait les locaux loués partiellement ou totalement impropres à l'occupation. Le propriétaire devra réparer les lieux loués dès que possible, sous réserve de tout retard dû à l'ajustement des réclamations d'assurance ou à toute cause indépendante de sa volonté. Lorsqu'une partie des locaux loués est utilisable, le locataire doit payer un loyer pour la partie utilisable. Dans le cas où les locaux loués sont endommagés et que le

propriétaire considère que les locaux loués sont irréparables, la durée du présent bail prend fin et le locataire doit quitter les locaux loués. En cas d'incendie ou de sinistre causé par les actions du locataire, les coûts des réparations seront remboursés au propriétaire par le locataire sous forme de loyer supplémentaire.

13. DÉFAUT DU LOCATAIRE : Dans le cas où le locataire ne respecte pas l'une des obligations du présent bail, crée une nuisance, adopte un comportement préjudiciable à la sécurité des autres locataires, endommage intentionnellement la propriété ou dérange les autres locataires, le propriétaire peut résilier le bail et la location conformément aux procédures de résiliation et de grief énoncées au paragraphe 14 des présentes. Toute demande de location doit être formulée par écrit.

14. NOTIFICATION DE LICENCIEMENT ET PROCÉDURE DE RÈGLEMENT DES GRIEFS ; MOTIF VALABLE.

a. Notification de licenciement. Le HUD intègre des exigences supplémentaires en matière de notification de licenciement afin de se conformer à la section 6 de la loi américaine sur le logement de 1937 (telle que modifiée, la « Loi ») concernant les projets de logement public qui permettent de convertir l'aide au titre du RAD et aux logements PBV non-RAD situés dans le lotissement. Outre les règlements de la disposition 24 CFR article 983.257, relatifs à la résiliation du bail par le propriétaire et à l'expulsion, la procédure de résiliation pour les conversions de logements RAD et non-RAD en logements PBV nécessitera une notification écrite appropriée de la résiliation du bail aux locataires, qui devra être :

i. Un délai raisonnable, mais qui ne doit pas dépasser 30 jours :

- dans le cas où la santé ou la sécurité des autres locataires, des employés du propriétaire ou des personnes résidant à proximité immédiate des locaux loués est menacée ; ou

- En cas d'activité criminelle violente ou liée à la drogue ou de condamnation pour crime ;

ii. Au moins 14 jours en cas de non-paiement du loyer ; et

iii. Au moins 30 jours dans tout autre cas, excepté dans le cas où un État ou une loi locale prévoit un délai plus court, ce dernier s'applique.

b. Procédure de règlement des griefs. Conformément à la loi de 2012 relative aux crédits consolidés et permanents (Loi publique 112-55) et à l'avis de la RAD tel que modifié, le HUD intègre des droits procéduraux supplémentaires afin de se conformer aux exigences de la section 6 de la loi.

En ce qui concerne les questions liées à l'aide aux subventions et à la suppression de cette aide, les règles du programme PBV exigent que l'agence de logement public, en tant qu'administrateur du contrat, offre la possibilité d'une audience informelle, comme indiqué dans la disposition 24 CFR article 982.555. La RAD précisera en partie les autres exigences de l'article 982.555(b) de la disposition 24 CFR, qui stipule les cas où une audience informelle n'est pas nécessaire, et l'exige :

i. Outre les motifs qui requièrent la possibilité d'une audience informelle donnée dans la disposition 24 CFR article 982.555(a)(1)(i)-(v), une possibilité d'audience informelle doit être donnée au locataire pour tout litige éventuel concernant une action du propriétaire conformément au bail du locataire ou de l'administrateur du contrat conformément aux exigences RAD ou non-RAD PBV affectant négativement les droits, les obligations, le bien-être ou le statut du locataire.

- Pour toute audience requise en vertu de la disposition 24 CFR article 982.555(a)(1)(i)-(v) (qui concerne l'aide aux subventions en vertu de la section 8), la NYCHA, en tant qu'administrateur du contrat, procédera à l'audience, conformément à la norme en vigueur dans le programme. L'agent d'audition doit être sélectionné conformément à la disposition 24 CFR article 982.555(e)(4)(i).

- Pour toute audience supplémentaire permettant au locataire de contester les actions du propriétaire qui portent atteinte aux droits, aux obligations, au bien-être ou au statut du locataire en vertu de son bail, le propriétaire procédera à l'audience.

ii. Une audience informelle ne sera pas nécessaire en cas de griefs collectifs ou de litiges entre résidents n'impliquant pas le propriétaire ou l'administrateur du contrat. Cette exigence d'audience ne s'applique pas et n'est pas destinée à

servir de cadre pour engager ou négocier des changements de politique entre un groupe ou des groupes de locataires et le propriétaire ou la NYCHA en tant qu'administrateur du contrat.

iii. Le propriétaire informe le locataire de sa capacité à demander une audience informelle, conformément à l'article 982.555(c)(1) de la disposition 24 CFR, concernant les audiences informelles qui porteront sur des circonstances ne relevant pas du champ d'application de l'article 982.555(a)(1)(i)-(v) de la disposition 24 CFR.

iv. Le propriétaire doit offrir la possibilité d'une audience informelle avant une expulsion.

c. Motif valable. Le propriétaire ne peut pas résilier le présent bail ou refuser de le renouveler, excepté pour un motif valable :

i. Les motifs de résiliation ou de non-renouvellement du bail sont les suivants :

(A) Violation grave ou répétée du bail ;

(B) Violation de la loi fédérale, d'état ou locale qui impose des obligations au locataire en rapport avec l'occupation ou l'utilisation des locaux loués et de l'aménagement ;

(C) Activité criminelle ou abus d'alcool (comme prévu à l'alinéa ii ci-dessous) ; ou

(D) Autre motif valable (comme prévu à l'alinéa iii ci-dessous).

ii. Activité criminelle ou abus d'alcool :

(A) Le propriétaire peut mettre fin à la location pendant la durée du bail si le locataire, un membre du ménage, un invité ou une autre personne sous le contrôle du locataire se livre à :

(1) Toute activité criminelle qui menace la santé ou la sécurité, ou le droit à la jouissance paisible de leur résidence, des personnes résidant dans l'aménagement ou à proximité immédiate de l'aménagement ; ou la santé ou la sécurité du propriétaire, de l'agent gestionnaire et de leurs employés, ou des personnes exerçant une fonction ou une responsabilité d'administration de contrat au nom de la NYCHA en tant qu'administrateur de contrat de la section 8 HAP à l'aménagement ;

(2) toute activité criminelle violente sur ou à proximité du projet ; ou

(3) Toute activité criminelle liée à la drogue sur le site ou à proximité de l'aménagement.

(B) Le propriétaire peut mettre fin à la location pendant la durée du bail dans le cas où l'un des membres du ménage est :

(1) Fuir pour éviter des poursuites, ou la garde ou la détention après condamnation, pour un crime ou une tentative de crime, constituant un crime selon les lois du lieu de fuite, ou, dans le cas de l'État du New Jersey, un délit grave ; ou

(2) Violation d'une condition de probation ou de libération conditionnelle en vertu de la loi fédérale ou d'un État.

(C) Le propriétaire peut mettre fin à la location pour activité criminelle d'un membre du ménage conformément au présent article dans la mesure où le propriétaire établit que le membre du ménage a commis cette activité criminelle, que le membre du ménage ait été arrêté ou condamné pour cette activité.

(D) Le propriétaire peut mettre fin à la location pendant la durée du bail dans le cas où un membre du ménage s'est livré à un abus d'alcool mettant en danger la santé, la sécurité ou le droit à la jouissance paisible de l'aménagement par les autres résidents.

iii. Autre motif valable de résiliation de la location.

(A) Pendant la durée initiale du bail, un autre motif valable de résiliation du bail peut être un acte ou une omission de la part du locataire ou d'un membre de son ménage.

(B) Pendant la durée initiale du bail ou pendant toute période de prolongation, les autres motifs valables comprennent :

(1) la perturbation des voisins,

(2) la destruction de biens, ou

(3) les habitudes de vie ou de ménage entraînant des dommages aux locaux loués ou à l'aménagement.

(C) Après la durée initiale du bail, ce motif valable comprend le défaut d'acceptation par le locataire de l'offre du propriétaire d'un nouveau bail ou d'une révision.

15. FRAIS JURIDIQUES :

Dans le cas où le propriétaire ou le locataire encourrait des frais de justice et/ou des frais d'avocat pour faire valoir ses droits en vertu du présent bail ou de la loi, aucune des parties n'aura droit au remboursement de ces frais de justice et/ou de ces frais d'avocat.

16. RÉINTÉGRATION : En cas d'expulsion du locataire résultant d'une action en justice, le propriétaire peut entrer dans les locaux loués sans être tenu de les réintégrer et peut relouer les locaux loués.

17. NETTOYAGE DES FENÊTRES : Le locataire ne doit pas permettre le nettoyage des fenêtres de l'extérieur, sauf dans le cas où cette prestation est fournie par le propriétaire.

18. PARTIES COMMUNES : Le locataire ne doit pas placer de poussettes, de bicyclettes ou tout autre bien dans ou sur les escaliers de secours, les toits, les trottoirs, les entrées, les allées, les ascenseurs, les escaliers, les halls ou toute autre espace public. Les voies d'accès publiques ne doivent être utilisées que pour entrer et sortir des locaux loués et de l'immeuble. Seuls les ascenseurs et les passages désignés par le propriétaire peuvent être utilisés pour les livraisons.

19. ORDURES MÉNAGÈRES ET DÉCHETS : Les ordures et les articles recyclables doivent être apportés au sous-sol ou à un autre endroit désigné par le propriétaire de manière à ce que ce dernier puisse donner des instructions. Les tapis, moquettes ou autres articles ne doivent pas être suspendus ou secoués par une fenêtre ou un balcon de l'immeuble. Le locataire ne doit pas balayer ou jeter ou permettre que soient balayés ou jetés des saletés, des déchets ou d'autres substances par les fenêtres ou dans les halls, les ascenseurs, les cages d'ascenseur ou tout autre espace public. Le locataire ne doit pas placer des déchets à l'extérieur des lieux loués ou à l'extérieur de l'immeuble, sauf dans des conteneurs sécurisés et uniquement aux endroits désignés par le propriétaire. Le locataire est responsable envers le propriétaire de toute infraction commise par le locataire en raison d'un défaut de recyclage ou de toute autre violation de la loi.

20. ANIMAUX DE COMPAGNIE :

a. Le propriétaire doit appliquer une politique en matière d'animaux de compagnie qui (i) accorde au minimum à tous les résidents le nombre et les types d'animaux actuellement autorisés par la NYCHA pour ses résidents, à savoir l'enregistrement d'un chien ou d'un chat de moins de vingt-cinq (25) livres, avec les doberman pinscher, pit bull et rottweiler (de race pure ou mixte) spécifiquement interdits, et des quantités raisonnables d'autres animaux de compagnie tels que les petits oiseaux en cage (perruches, canaris), les poissons et les petits animaux en cage (hamsters, gerbilles, cobayes), et (ii) ne facture pas de frais pour animaux de compagnie dépassant les frais pour animaux de compagnie facturés par la NYCHA à ses résidents. Tous les animaux de compagnie doivent être entretenus conformément au code de santé de la ville de New York et au règlement intérieur. Le propriétaire conserve le droit de refuser ou de s'opposer à tout autre animal de compagnie appartenant au locataire ou à tout autre locataire.

b. Dans le cas où le locataire possède un chien ou un chat légalement enregistré auprès de la NYCHA ou des quantités raisonnables d'autres animaux de compagnie tels que des petits oiseaux en cage (comme des perruches, des canaris), des poissons et des petits animaux en cage (comme des hamsters, des gerbilles, des cobayes) à la date de la conversion de l'aménagement, le locataire est autorisé à garder ce chien ou ce chat ou d'autres animaux dans les locaux.

c. Animaux d'assistance : Un animal d'assistance doit être enregistré auprès de l'agent gestionnaire avant d'être amené dans les locaux loués, et des pièces justificatives indiquant la nécessité d'un animal d'assistance peuvent être exigées.

d. En aucun cas, un chien, un chat ou un autre animal ne peut être autorisé dans un ascenseur ou dans une partie publique de l'immeuble, à moins d'être transporté ou tenu en laisse. Le non-respect de cette disposition constitue un motif de résiliation du bail et de la location.

21. DÉTECTEURS DE FUMÉE ET DE MONOXYDE DE CARBONE : Le locataire reconnaît l'existence d'un ou plusieurs détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone en bon état de fonctionnement dans les locaux loués, conformément à la loi.

22. GARDE-CORPS DE FENÊTRE : Le locataire s'engage par les présentes à informer le propriétaire de la présence de tout enfant âgé de dix ans ou moins dans les locaux loués. Le locataire ne doit pas installer de barrière ou de garde sur une fenêtre sans l'autorisation écrite du propriétaire, ni enlever un garde-corps de fenêtre installé par le propriétaire. Le locataire est responsable envers le propriétaire de toute infraction commise à l'égard du propriétaire par suite du défaut du locataire de permettre au propriétaire d'installer des gardes-corps aux fenêtres ou d'installer un portail ou un garde-corps de fenêtre sur une fenêtre en violation de la loi.

23. PEINTURE ÉCAILLÉE : Le locataire accepte par les présentes d'informer le propriétaire de toute peinture se trouvant dans les lieux loués qui s'écaille, se craquelle, se fissure, s'écaille, se cloque ou se détache de quelque façon que ce soit afin que le propriétaire puisse réparer ces défauts et d'informer le propriétaire de la présence d'un enfant de moins de six ans dans les lieux loués.

24. INSTALLATIONS : Le propriétaire peut, à son gré, fournir un local de stockage, un accès au toit, une buanderie dans l'immeuble ou une antenne maîtresse de télévision. Le propriétaire peut mettre fin à une partie ou à la totalité des installations à tout moment et ne peut être tenu responsable des dommages, blessures ou pertes résultant de l'utilisation ou de la cessation de ces installations.

25. MODIFICATIONS/MOQUETTES/INSTALLATIONS : Le locataire ne peut coller ou clouer aucune moquette, carreau ou linoléum sur les sols. Le locataire ne doit pas appliquer de papier peint ou autre revêtement mural sur les murs ou les plafonds. Lorsque le locataire quitte les locaux loués, ceux-ci doivent être peints de la même couleur que celle de départ. Le locataire ne doit pas installer de lit à eau, de machine à laver, de sèche-linge, de lave-vaisselle, de climatiseur, de réfrigérateur, d'évier, de broyeur à ordures, d'armoires de cuisine, de cuisinière, d'autres équipements mécaniques ou d'antenne extérieure dans un appartement, ni effectuer d'autres changements, modifications ou améliorations sans le consentement écrit du propriétaire.

26. DÉPÔT DU LOCATAIRE : Dans le cas où le propriétaire entame une procédure judiciaire contre le locataire, ce dernier peut être tenu de consigner le loyer au tribunal. Le défaut de dépôt de ce loyer peut entraîner un jugement définitif à l'encontre du locataire.

27. TERRASSES ET BALCONS : Les locaux loués peuvent avoir une terrasse ou un balcon. Les conditions du présent bail s'appliquent à la terrasse ou au balcon de la même manière que si la terrasse ou le balcon faisait partie des lieux loués. Le propriétaire peut établir des règles spéciales pour la terrasse et le balcon. Le propriétaire informera le locataire de ces règles. Le non-respect de ces règles par le locataire constitue une violation d'une obligation substantielle du bail. Le locataire doit garder la terrasse ou le balcon en bon état, propre et exempt de neige, de glace, de feuilles et d'ordures. Il est interdit de cuisiner sur la terrasse ou le balcon. Le locataire ne peut pas garder de plantes ou installer de clôture ou faire des ajouts sur la terrasse ou le balcon ni utiliser cet espace à des fins de stockage. Dans le cas où le locataire procéderait ainsi, le propriétaire se réserve le droit de les enlever et de les entreposer aux frais du locataire.

28. INSTALLATIONS SANITAIRES ET DE PLOMBERIE : Les salles de bains, les toilettes, les lavabos et les installations sanitaires ne doivent être utilisés qu'aux fins pour lesquelles ils ont été conçus ou construits ; il est interdit d'y placer des balayures, des sacs poubelles, des acides ou d'autres substances, et d'obstruer les dispositifs de ventilation des salles de bains.

29. LAVAGE DU LINGE : Les machines à laver, le cas échéant, fournies par le propriétaire, doivent être utilisées par le locataire conformément à la manière et aux moments définis par le propriétaire. Le locataire ne doit pas faire sécher ou aérer les vêtements sur le toit ou tout autre espace public, ou sur la terrasse ou le balcon, le cas échéant. Le locataire peut utiliser les machines à laver, le cas échéant, à ses propres risques.

30. COMPORTEMENT RÉPRÉHENSIBLE : Le locataire, sa famille, ses invités, ses employés ou ses visiteurs doivent s'abstenir de tout comportement qui rendrait les locaux loués ou l'immeuble moins habitable pour le locataire ou les autres occupants. Le locataire ne doit pas faire ou permettre que soient émis des bruits gênants dans les locaux loués ou l'immeuble, ni permettre que soit fait quoi que ce soit qui puisse porter atteinte aux droits, au confort ou à la commodité des autres occupants de l'immeuble.

31. ABSENCE DE PARTIES SAILLANTES : Le locataire ne peut rien installer ou faire installer sur le toit ou le mur extérieur de l'immeuble, ni sur aucun balcon, terrasse ou fenêtre, ni dans les zones communes. Les antennes paraboliques ne doivent

pas être installées, sauf conformément à la loi et avec l'autorisation écrite du propriétaire.

32. DÉMÉNAGEMENT : Le locataire ne peut utiliser l'ascenseur pour déplacer des meubles et des biens qu'aux jours et aux heures indiqués. Le propriétaire n'est pas responsable des coûts, dépenses ou dommages encourus par le locataire lors d'un déménagement en raison de retards causés par l'indisponibilité de l'ascenseur. Le locataire est responsable de tout dommage causé à l'immeuble ou aux locaux loués lors de ce déménagement.

33. ECHEANCE DU BAIL : A l'échéance du bail, le locataire doit laisser les lieux loués propres et en bon état, à l'exception de l'usure normale. Le locataire devra enlever tous ses biens personnels des lieux loués après que le locataire ait quitté les lieux loués. Dans le cas où un bien demeure dans les lieux loués à l'expiration du terme, il sera considéré par le propriétaire comme un bien abandonné dont il pourra se défaire ou qu'il pourra vendre. Le locataire s'engage à payer tous les frais encourus par le propriétaire à la suite de la disposition dudit bien par le propriétaire.

34. JURIDICTION. Le locataire accepte la compétence du Tribunal du logement et de tous les autres tribunaux de la ville et de l'État de New York. Le locataire déclare expressément que dans le cas où un jugement est obtenu contre lui, le propriétaire peut exécuter le jugement contre tous les biens ou actifs du locataire, quelle que soit leur situation.

35. STATUT MILITAIRE :

Le locataire déclare qu'il ou elle fait partie de l'armée américaine ou qu'il ou elle est à la charge d'un membre de l'armée américaine.

Le locataire déclare qu'il ou elle ne fait pas partie de l'armée américaine et qu'il ou elle n'est pas à la charge d'un membre de l'armée américaine. Le locataire doit informer le propriétaire dans les dix jours suivant son enrôlement dans l'armée.

La réponse ci-dessus est donnée uniquement à titre informatif et vise à protéger les locataires qui sont ou pourraient être en service militaire.

36. LIEN DES PARTIES : Le présent contrat de bail lie le propriétaire et le locataire, ainsi que tous ceux qui revendiquent un droit, ou ont un droit, de succéder à l'intérêt légal du propriétaire ou du locataire.

37. FORMULAIRES : Le locataire s'engage à remplir tous les formulaires pouvant être demandés par le propriétaire à tout moment, dans la mesure où ils sont nécessaires au fonctionnement de l'aménagement, de la subvention correspondante ou de son financement, ou dans la mesure où ils sont exigés par les prêteurs du propriétaire, la NYCHA ou la loi.

38. SUBORDINATION : Les droits du locataire, y compris tous les droits accordés aux termes du présent bail, sont et seront soumis et subordonnés aux termes de toute hypothèque sur l'immeuble ou le terrain situé sous l'immeuble existant actuellement ou qui pourrait exister par la suite. Ce qui précède inclut, sans s'y limiter, tout accord de modification, de consolidation ou d'extension de toute hypothèque existante sur le terrain ou l'immeuble.

39. SINGULIER/PLURIEL et CONJOINT /SOLIDAIRE : L'emploi du singulier est réputé inclure le pluriel, et vice versa, chaque fois que le contexte l'exige. Dans le cas où plusieurs personnes signent le bail, leurs obligations sont conjointes et solidaires.

40. DOMAINE DE LA CONDAMNATION/EXPROPRIATION : Dans le cas où le bâtiment, ou une partie du bâtiment, est saisi ou condamné par une autorité publique ou une agence gouvernementale, le présent bail prendra fin à la date de cette saisie. Dans ce cas, le locataire n'aura aucune réclamation de dommages-intérêts contre le propriétaire basée sur cette prise, et le locataire sera tenu de remettre les locaux loués au propriétaire sur préavis écrit de 30 jours, du propriétaire au locataire, de ladite prise par les autorités publiques.

41. CONSTRUCTION/COMMODITÉ : Les bâtiments voisins peuvent faire l'objet d'une construction, d'une rénovation ou d'une démolition. Le propriétaire ne pourra être tenu responsable envers le locataire, et le locataire ne cherchera pas à tenir le propriétaire responsable de toute perturbation des vues, de la lumière, de la circulation de l'air ou de la ventilation, de la convention de jouissance paisible, ou de la violation de la garantie d'habitabilité, que cette perturbation soit temporaire ou permanente, si cette perturbation résulte d'activités menées sur les propriétés voisines.

42. AUCUNE RENONCIATION : Le défaut du propriétaire d'insister à tout moment sur la stricte exécution de toute clause du présent bail ne doit pas

être interprété comme une renonciation à ses droits. Aucune renonciation par le propriétaire à une disposition du présent bail ne peut être faite à moins qu'elle ne soit formulée par écrit par le propriétaire. L'acceptation du loyer par le propriétaire en connaissance de la violation de toute condition ou terme du présent bail ne constitue pas une renonciation à la violation.

43. RENOUELEMENT : La « durée » du bail, définie comme la période entre les dates de « début » et de « fin » décrites dans le bail, est automatiquement renouvelable après la date du terme, sauf résiliation contraire, pour des périodes de douze (12) mois, chaque période de 12 mois se terminant à minuit le dernier jour du 12^{ème} mois. Nonobstant ce qui précède, le présent bail sera automatiquement renouvelé pour des durées successives définies, sous réserve de la faculté de résiliation du bail par le propriétaire pour des motifs sérieux, comme indiqué au paragraphe 14c.

44. NOTIFICATIONS : Toutes les notifications, qui comprennent les factures et/ou autres déclarations relatives au présent bail, doivent être faites par écrit. Les notifications au locataire doivent être envoyées au locataire dans les locaux loués par courrier ordinaire, à l'exception de toute notification alléguant le non-respect des conditions du présent bail, qui doit être envoyée par courrier recommandé. Les notifications au propriétaire doivent être envoyées par courrier recommandé à l'adresse indiquée dans le présent bail, ou à toute autre adresse que le propriétaire communiquera au locataire par écrit. Les notifications seront considérées comme livrées cinq (5) jours consécutifs à compter de la date d'envoi.

45. LES LOCAUX LOUÉS NE SONT PAS SOUMIS À LA STABILISATION DES LOCAUX : Il est expressément entendu que les locaux loués faisant l'objet du présent bail ne sont pas soumis à la loi sur la stabilisation des loyers.

46. DISPOSITIONS DE LA LOI SUR LA VIOLENCE À L'ÉGARD DES FEMMES (« VAWA ») :

a. Un incident ou des incidents de violence domestique réelle ou menaçante, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement ne seront pas interprétés comme une violation grave ou répétée du bail par la victime ou la victime menacée de cette violence, et ne constitueront pas un motif valable pour mettre fin à

l'assistance, à la location ou aux droits d'occupation de la victime de cette violence.

b. Une activité criminelle directement liée à des abus, exercée par un membre du ménage du locataire ou par tout invité ou autre personne sous le contrôle du locataire, ne constitue pas un motif de résiliation de l'assistance, de la location ou des droits d'occupation si le locataire ou un membre immédiat de sa famille est victime ou menacé de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement.

c. Nonobstant toute restriction d'admission, d'occupation ou de résiliation d'occupation ou d'assistance, ou toute loi fédérale, étatique ou locale contraire, le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire peuvent « scinder » un bail, ou autrement retirer un membre du ménage d'un bail, indépendamment du fait qu'un membre du ménage soit ou non signataire du bail, afin d'expulser, de retirer, de mettre fin aux droits d'occupation, ou de mettre fin à l'assistance à tout individu locataire ou occupant légitime qui se livre à des actes criminels de violence physique contre des membres de sa famille ou d'autres personnes. Cette mesure peut être prise sans expulser, retirer, mettre fin à l'assistance ou pénaliser de toute autre manière la victime de la violence qui est également le locataire ou l'occupant légitime. Cette expulsion, ce déplacement, la résiliation des droits d'occupation ou la cessation de l'assistance doivent être effectués conformément aux procédures prescrites par la loi fédérale, étatique et locale pour la résiliation des baux ou l'assistance dans le cadre du programme PACT.

d. Aucune disposition de la présente section ne peut être interprétée comme limitant le pouvoir du propriétaire et/ou de l'agent gestionnaire, lorsqu'il est notifié, d'honorer les ordonnances du tribunal concernant les droits d'accès ou de contrôle de la propriété, y compris les ordonnances de protection civile émises en faveur de la protection de la victime et concernant la répartition ou la possession des biens entre les membres du ménage en cas de rupture familiale.

e. Rien dans la présente section ne limite le pouvoir du propriétaire et/ou de l'agent gestionnaire d'expulser le locataire ou de licencier son assistant pour toute violation du bail non fondée sur l'acte ou les actes de violence en question contre le locataire ou un membre de son ménage, à condition que le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire ne soumette pas une personne victime ou ayant été victime de violence domestique, de violence dans les

fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement à un critère plus exigeant que les autres locataires afin de déterminer s'il y a lieu d'expulser ou de licencier.

f. Aucune disposition de la présente section ne peut être interprétée comme limitant le pouvoir du propriétaire et/ou de l'agent gestionnaire de mettre fin à la location ou à l'assistance d'un locataire lorsque le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire peut démontrer qu'il existe une menace réelle et imminente pour les autres locataires, pour les employés du propriétaire et/ou de l'agent gestionnaire ou pour ceux fournissant des services dans les locaux loués dans la mesure où le locataire n'est pas expulsé ou ne cesse pas de bénéficier de l'assistance.

g. Aucune disposition de la présente section ne doit être interprétée comme remplaçant une disposition d'une loi fédérale, d'un État ou d'une collectivité locale offrant une protection plus grande que la présente section aux victimes de violence domestique, de violence dans les fréquentations, d'agression sexuelle ou de harcèlement.

47. FAUSSES INFORMATIONS ; DÉFAUT DE CERTIFICATION : Outre les autres droits dont dispose la NYCHA, en cas de présentation par le locataire de fausses informations sur une demande, une certification ou une demande de révision provisoire, ou en cas de non-déclaration de changements provisoires dans le revenu ou la composition de la famille ou d'autres facteurs pris en compte dans le calcul de la part du loyer du locataire, et qu'en conséquence il paie une partie du loyer du locataire inférieure au montant requis par les formules de calcul du loyer du HUD ou de la NYCHA, le locataire accepte de rembourser à la NYCHA la différence entre la partie du loyer du locataire qu'il aurait dû payer et la partie du loyer qui lui a été effectivement facturée. Le locataire n'est pas tenu de rembourser à la NYCHA les sous-facturations résultant uniquement du non-respect par la NYCHA des procédures du HUD pour le calcul du loyer contractuel ou des paiements mensuels d'aide au logement.

48. INTÉGRALITÉ DE L'ACCORD : Le propriétaire et le locataire ont lu le présent bail et conviennent que celui-ci et les avenants indiqués ci-dessous contiennent l'intégralité de l'accord des parties concernant la location des locaux loués en question. Le bail ne peut être modifié que par écrit. L'écrit doit être signé par le propriétaire et le locataire.

49. AVENANTS : Les avenants ci-après sont joints au présent bail et en font partie intégrante :

- a. Notice de garde-corps de fenêtre ;
- b. Synthèse de la divulgation de la mise au point relative à la peinture à base de plomb
- c. Dangers de la peinture au plomb à la maison (Esp. et angl.)
- d. Avis d'occupation de bail/début de bail visant à prévenir les dangers de la peinture au plomb pour les enfants ;
- e. Avenant au bail résidentiel PACT ;
- f. Avenant portant sur le bail résidentiel PACT pour les participants au titre d'un locataire de la section 8 (cochez ici si applicable ___) ;
- g. Avenant portant sur le financement par bon exonéré d'impôts (cochez ici si applicable ___) ;
- h. Addendum relatif à la location – Programme de bon HUD-52530-c au titre d'un projet de la section 8 (cochez ici si applicable ___) ;
- i. Addendum relatif à la location – Programme de bon HUD-52641-a au titre d'un locataire de la section 8 (cochez ici si applicable ___) ;
- j. Formulaire de choix du calcul de la location (cochez ici si applicable ___) ;
- k. Politique en matière de tabagisme ; et
- l. Formulaire relatif aux risques liés aux allergènes intérieurs.

Dans la mesure où des dispositions des avenants seraient contraires à toute autre disposition du bail, les dispositions des avenants prévaudront. Toute autre disposition du bail ne portant pas atteinte aux dispositions des avenants reste pleinement applicable.

50. CLAUSE DE SAUVEGARDE : Dans le cas où une disposition du présent bail violerait une disposition de la loi, cette disposition sera considérée comme nulle, la disposition de la loi applicable sera considérée comme substituée et toutes les autres dispositions du présent bail demeureront en vigueur et auront plein effet.

51. SYSTÈME D'ARROSAGE. Les locaux loués ne sont pas équipés d'un système d'arrosage automatique entretenu et opérationnel, sauf indication contraire ci-dessous :

Les locaux loués sont équipés d'un système de gicleurs entretenu et opérationnel. La dernière date d'entretien et d'inspection a eu lieu le :

_____/_____/_____.

52. POLITIQUE EN MATIÈRE DE TABAGISME. Le propriétaire est tenu de se conformer à une politique en matière de tabagisme qui est jointe aux présentes en tant qu'avenant.

L'adoption par le propriétaire des exigences du présent paragraphe 52 ne rend pas le propriétaire garant de la santé du locataire ou de tout autre résident ou de l'absence de fumée dans les zones d'accès restreint, le cas échéant. Le propriétaire décline expressément toute responsabilité implicite ou expresse quant à l'amélioration de la qualité de l'air ou à l'absence de fumée secondaire dans l'aménagement.

53. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE.

a. Les signatures électroniques ont la même validité juridique et la même force exécutoire qu'une signature apposée manuellement sous réserve des dispositions du droit applicable, y compris la loi fédérale relative aux signatures électroniques dans le commerce mondial et national, la loi relative aux signatures et aux enregistrements électroniques de l'État de New York ou toute loi d'État similaire reposant relative à la loi relative aux transactions électroniques, et les parties renoncent par les présentes à toute opposition à cet égard.

b. Le propriétaire, l'agent gestionnaire et le locataire reconnaissent et conviennent respectivement que le présent bail peut être signé par signature électronique, qui sera considérée comme une signature originale à toutes fins et aura la même force et le même effet qu'une signature originale. Sans limitation, la « signature électronique » comprend les versions télécopiées d'une signature originale ou d'une signature électronique ou les versions numérisées et transmises électroniquement (par exemple, via un fichier pdf) d'une signature originale ou d'une signature électronique.

En cas de nullité d'une partie du présent bail,

les autres dispositions du bail demeureront valides et **produiront tous leurs effets.**

_____	_____	_____
Propriétaire/agent (au nom du propriétaire) Date	Locataire	Date
_____	_____	_____
	Locataire	Date

Nom du projet : _____

Localisation du projet : _____

Adresse du bâtiment : _____

Appartement n° : _____

Locataire : _____

Co-locataire : _____

TRADUCTION DES BAUX ET DES AVENANTS

La traduction du présent bail et de ses avenants sont disponibles à [insérer adresse appropriée].¹ Le propriétaire fournit la traduction pour votre information uniquement. Veuillez signer la version en langue anglaise du bail et des avenants.

Disposer de traductions en espagnol, en russe, en chinois simplifié, en chinois traditionnel et dans toute autre langue nécessaire en fonction des besoins de l'aménagement.

¹ Des traductions seront mises à disposition en espagnol, russe, chinois simplifié, chinois traditionnel, et toute autre langue nécessaire en fonction des besoins de lotissement.

ENGAGEMENT COMMUN EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ PERMANENTE
(PACT)
AVENANT AU BAIL D'HABITATION

1. TAILLE DU LOGEMENT ; EXIGENCE DE TAILLE CORRECTE

Dans le cas où, au moment de la mutation, le locataire ne se trouve pas dans un logement approprié à la taille de sa famille conformément aux normes d'occupation du programme de la New York City Housing Authority (« NYCHA ») section 8, et ne dispose pas d'un logement convenable ou d'un grief lui accordant la permission de résider dans ce logement, le locataire doit déménager dans un logement de taille appropriée. Lorsqu'un logement n'est pas disponible dans le lotissement, le locataire peut rester dans son logement habituel jusqu'à ce qu'un autre de taille appropriée soit disponible. Lorsqu'un logement de taille appropriée devient disponible, le locataire vivant dans le logement de taille inappropriée doit, soit (1) déménager dans le logement de taille appropriée dans un délai raisonnable, tel que déterminé par la NYCHA, mais en respectant un préavis de moins de trente (30) jours du propriétaire et/ou de l'agent gestionnaire, soit (2) demander un bon de transfert pour déménager en dehors du lotissement. Cette exigence de taille appropriée s'applique que le logement du locataire figure sur le contrat PBV HAP ou que le propriétaire reçoive un paiement mensuel d'aide au logement de la NYCHA pour le logement de taille inappropriée. Dans le cas où le propriétaire reçoit un paiement mensuel d'aide au logement pour le logement de taille inappropriée et que le locataire ne quitte pas ce dernier, la NYCHA mettra fin au paiement mensuel d'aide au logement pour celui-ci et le locataire cessera de participer au programme de la NYCHA en vertu de la Section 8 et pourra être expulsé par le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire.

2. SANCTIONS EN CAS DE FAUSSE DÉCLARATION

Communiquer sciemment au propriétaire et/ou à l'agent gestionnaire de fausses informations concernant les revenus ou d'autres éléments pris en compte pour la détermination de l'éligibilité du locataire et du loyer constitue un manquement important au bail et constitue un motif de résiliation du bail. En outre, le locataire peut encourir des sanctions civiles et pénales prévues par la loi fédérale, y compris, mais sans s'y limiter, des amendes et des peines d'emprisonnement.

3. MAINTIEN DES OBLIGATIONS DE LOCATION

Dans le cas où le présent bail ne constitue pas le bail initial signé par le locataire et le propriétaire et/ou l'agent gestionnaire, mais qu'il est postérieur à un bail existant, ce dernier est réputé résilié à la signature du présent bail. Toutefois, tout non-paiement ou toute violation des obligations de location découlant de l'ancien bail du Locataire reste exécutoire en vertu du présent bail, que l'ancien bail concerne les locaux loués ou un autre appartement, soit dans l'aménagement ou tout autre aménagement du propriétaire. Toutes les procédures judiciaires, y compris les actions administratives, engagées ou qui auraient pu être engagées en vertu des termes de l'ancien bail peuvent être engagées ou poursuivies en vertu du présent bail.

En foi de quoi, les soussignés ont signé le présent avenant.

Le _____ 20____.

Locataire :

Co-locataire :

En présence de :

Propriétaire :

Par l'agent gestionnaire (*nom en lettres capitales et signature*) :

TRADUCTION DE L'AVENANT

La traduction du présent bail et de ses avenants sont disponibles à [insérer adresse appropriée].² Le propriétaire fournit la traduction pour votre information uniquement. Veuillez signer la version en langue anglaise du bail et des avenants.

Disposer de traductions en espagnol, en russe, en chinois simplifié, en chinois traditionnel et dans toute autre langue nécessaire en fonction des besoins de l'aménagement.

PROJET - NE PAS SIGNER

² Des traductions seront mises à disposition en espagnol, russe, chinois simplifié, chinois traditionnel, et toute autre langue nécessaire en fonction des besoins du lotissement.

English	<u><i>You can find translated versions of this document at pactrenaissance.com</i></u>
Chinese	<u>您可以在pactrenaissance.com找到本文档的译文。</u>
French	<u>Vous trouverez des exemplaires traduits de ce document sur pactrenaissance.com</u>
Russian	<u>Переведенные версии этого документа можно найти по ссылке pactrenaissance.com</u>
Spanish	<u>Visite pactrenaissance.com si desea encontrar versiones traducidas de este documento</u>

PROJET - NE PAS SIGNER