



# Information Basique pour les Locataires

Basic Information for Tenants

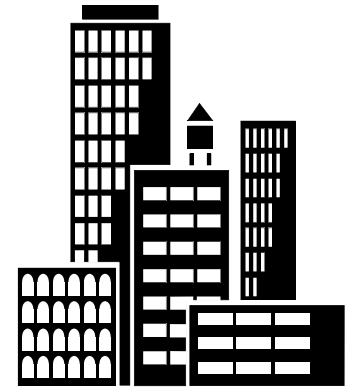
## Chercher un Appartement

- Ne louez jamais un appartement que vous n'avez pas vu. Vérifiez que vous regardez l'appartement que vous louerez. Faites attention que le propriétaire ne vous montre pas un appartement différent, même s'il dit qu'ils sont pareils.
- Ne payez pas un frais d'inscription à moins qu'il soit probable que votre demande sera acceptée. Si vous avez des informations négatives dans vos antécédents de crédit ou location, avisez le propriétaire avant de payer le frais d'inscription.

Avant de prendre un frais d'inscription, un propriétaire doit vous donner une copie écrite des qualités qu'il cherche dans un locataire (« selection criteria » ou les critères de sélection).

Un propriétaire ne peut encaisser qu'un seul frais d'inscription à la fois. Selon la loi, vous devriez récupérer votre argent si l'appartement est pris par quelqu'un qui a soumis sa demande avant vous, ou si votre demande est rejetée pour des raisons qui ne sont pas sur la liste de critères de sélection.

Vous ne devriez pas être tourné vers le bas pour une unité si vous remplissez la liste du propriétaire de critères. Si vous êtes, il pourrait être un signe de discrimination. Voyez notre fiche d'information [Le Discrimination de Logement](#).



Gardez tous vos papiers qui concernent votre demande et intentez un procès dans le tribunal de conciliation (conciliation court) si le propriétaire rompt cette loi. Voyez le page [Le Tribunal de Conciliation](#).

Si un propriétaire utilise une agence de dépistage locataire, le propriétaire doit vous donner le nom, l'adresse et le numéro de téléphone d'agence avant que vous payiez le frais d'inscription. Il doit vous donner un reçu pour le frais. Si vous ne recevez pas un reçu, demander un.

Un propriétaire ne peut pas ramasser un frais pour obtenir un rapport d'examen préalable locataire si un appartement n'est pas disponible.

- Si votre demande est rejetée à cause d'information dans un rapport d'examen préalable locataire, contactez l'agence de dépistage locataire. Obtenez une copie de leur rapport. Vous avez le droit de corriger des erreurs, si vous les trouvez. Voyez notre fiche d'information [Les Dépistages Locataires](#).

- Vous avez le droit à égalité. Il est illégal pour un propriétaire de vous rejeter à cause de votre race, votre famille (vous êtes enceinte ou vous avez des enfants), un handicap, ou des autres raisons qui sont précisées dans [Le Discrimination de Logement](#).

Si vous soupçonner la discrimination, téléphonez à votre bureau d'aide juridique.

- Ne payez pas le dépôt de garantie avant que votre demande pour l'appartement est accepté et vous avez signé le bail. Si votre demande est rejetée, il pourrait être difficile à récupérer le dépôt de garantie.
- Parfois les propriétaires demandent un « pre-lease deposit » (un dépôt pré-bail) pour garder l'appartement avant que vous signiez le bail. C'est différent qu'un dépôt de garantie. Un propriétaire ne peut pas ramasser un « pre-lease deposit » sans un contrat écrit. Le contrat devrait expliquer quand et comment vous récupérerez votre argent.

Voyez notre fiche d'information [Looking for an Apartment](#). (dans anglais seulement)

## Signer un Bail

- Le propriétaire est obligé d'utiliser un bail écrit s'il y a 12 logements ou plus dans le bâtiment.
- Lisez le bail avant de signer ! Le propriétaire doit vous donner une copie du bail.
- Ne signez pas un bail jusqu'à après que vous avez fait une inspection d'appartement. Créez une liste de tout ce qui est sale, endommagé, ou cassé. Demandez au propriétaire de signer la liste et de garantir qu'il résoudra chaque problème. Gardez une copie.



C'est aussi une bonne idée de prendre des photos de ceux-ci et de tous les autres problèmes que vous trouvez après votre emménagement. Envoyez-les à votre propriétaire avec une lettre demandant des réparations.

- Vous pouvez négocier avec votre propriétaire pour changer le bail avant que vous le signiez. Tous vous deux devrait écrire vos paraphes à côté de chaque changement.
- Le propriétaire ou directeur doit vous donner leur adresse d'entreprise. Un « P.O. Box » ne suffit pas.
- Quand votre bail est terminé (normalement après un an), vous devrait signer un nouveau bail, sauf si votre bail déclare qu'il renouvelle automatiquement. Mais vérifier. Certains baux qui renouvellent automatiquement que le renouvellement des contrats de mois en mois.

Si vous ne signez pas un nouveau bail, vous louerez mensuellement et le propriétaire peut vous demander de quitter le logement avec qu'un mois et un jour d'avertissement.

## La Violence Familiale et Rompre un Bail

***Si vous n'êtes pas en sécurité à cause de violence conjugale téléphonez à 1 (866) 223-1111.***

***Si vous n'êtes pas en sécurité à cause d'agression sexuelle, téléphonez à 1 (800) 656-4673.***

Si vous êtes, ou si quelqu'un qui habite avec vous est une victime de violence conjugale, harcèlement, ou conduite sexuelle criminelle et vous pensez que la violence continuera si vous restez dans le logement, vous pouvez terminer le bail en avance. MAIS, si vous voulez terminer le bail en avance, il y a certaines choses que vous devrez faire :



- Vous devrez obtenir une copie d'un des documents suivants :
  - Un **Order for Protection (OFP)** - une ordonnance restrictive.
  - A **No Contact Order** or **Domestic Abuse No Contact Order (DANCO)** – autres ordonnances restrictives.
  - **Quelque chose signé par un fonctionnaire de la cour** qui dit que vous êtes la victime de violence conjugale, harcèlement, ou conduite sexuelle criminelle.
  - **Une déclaration d'un « qualified third party. »** A « qualified third party » (tierce personne qualifiée) est un professionnel de la santé, un conseiller d'agression sexuelle, ou un défenseur pour les victimes de la violence conjugale. Il y a une forme que le tiers qualifié peut utiliser pour écrire leur déclaration La forme se trouve dans la fiche d'information [\*Victims of Domestic Violence: Your Right to Break Your Lease.\*](#) (dans anglais seulement)

### ET

- Vous devrez donner un avis écrit au propriétaire avant de déménager. La loi ne spécifie pas combien de temps en avance vous devrez le donner, mais le plus tôt possible est le mieux. L'avis doit dire :
  - Que vous craignez, ou quelqu'un qui habite avec vous craint, la violence de l'agresseur
  - Que vous devrez terminer le bail et la date sur laquelle vous voulez terminer le bail. Vous n'êtes pas obligé de donner un avertissement de 30 ou 60 jours.
  - Qu'est-ce que le propriétaire peut faire avec les choses que vous laissez dans le logement.

Vous devrez payer tout le loyer pour le mois dans lequel vous terminez le bail. Le propriétaire peut garder votre dépôt de garantie, mais vous n'êtes pas obligé de payer plus avant que vous déménagiez.

Vous n'êtes pas obligé de donner de détails de la violence au propriétaire. Votre propriétaire ne peut pas bloquer votre déménagement. Votre propriétaire est **interdit** de ne dire à personne que vous êtes une victime de violence. Il ne peut pas donner les informations dans

votre avis de terminaison, sauf si vous donnez l'autorisation. Le propriétaire ne peut pas vous forcer à donner le nom de l'agresseur. Il peut demander son nom, mais vous n'êtes pas obligé de le dire si ça pourrait être dangereux ou si vous ne connaissez pas le nom de l'agresseur.

Si vous ne faites pas ces choses, vous pouvez déménager quand même, mais il est possible que vous soyez obligé de payer le loyer jusqu'à ce moment que le propriétaire trouve un nouveau locataire.

Votre propriétaire est **interdit** de vous expulser parce que vous étiez une victime de la violence familiale, le harcèlement, ou la conduite sexuelle criminelle.

Voyez la fiche d'information [\*Victims of Domestic Violence: Your Right to Break Your Lease.\*](#) (dans anglais seulement)

### **Payer le Loyer**

- Obtenir toujours un reçu pour votre paiement de loyer. Le propriétaire doit vous donner un reçu dans les trois jours ouvrables après votre paiement, si vous payez en espèces. Le reçu devrait inclure la date, le montant du paiement et la signature du propriétaire. Le reçu n'a pas besoin d'être sur un formulaire spécial.
- Pour la plupart des baux, le loyer est à échéance le premier du mois. Parfois, des baux ont un « grace period » (délai de grâce). Si vous ne payez pas le loyer avant la date limite, le propriétaire peut vous faire payer une pénalité du retard ou déposer un cas d'expulsion sans préavis.
- Toujours payez votre loyer à temps. Votre loyer est la facture la plus importante que vous auriez. Ne comte jamais sur la gentillesse ou patience d'un propriétaire.
- Un bail écrit vous dira quand le propriétaire peut augmenter le loyer. Si vous n'avez pas un bail écrit, le propriétaire peut augmenter le loyer après un avertissement écrit d'un mois et un jour.



### **Si Vous Avez des Colocataires**

- Soyez prudent en choisissant des colocataires. Si votre colocataire ne paie pas le loyer, vous êtes obligé de payer. Si votre colocataire rompt le bail, vous pourriez être expulsé.
- Si vous avez un bail écrit, il est possible qu'il dise que vous ne pouvez pas ajouter un colocataire sans votre propriétaire en disant qu'il est ok ou d'obtenir une autorisation écrite. Même si vous n'avez pas un bail écrit, ce sera une bonne idée de demander au propriétaire avant d'ajouter des colocataires.
- Si votre nom est sur la facture de services publics, la société peut vous faire payer toute la facture. Les entreprises de services publics essayent de surveiller les résidents et leurs

adresses précédentes. Si vous déménagez, il est possible qu'ils vous fassent payer le même service, plus tard, à votre nouveau logement.

- Si une entreprise de services publics vous fait payer pour une facture sous le nom de quelqu'un d'autre—et vous n'avez jamais accepté de payer—téléphonez à l'aide juridique. De plus, téléphonez à l'aide juridique si une entreprise de services publics essaye de vous faire payer pour un service commandé par votre propriétaire. Il pourrait être important de montrer un bail qui démontre qui paye les frais de services publics.
- Si vous déménagez, vérifiez que le propriétaire accepte en écriture de retirer votre nom du bail. Sinon, il peut continuer de vous faire payer le loyer. Vérifiez que votre nom est aussi retiré de toutes les factures de services publics.
- Voyez la fiche d'information [Les Colocataires](#).

### La Vie Privée

- Le propriétaire ne peut entrer dans votre logement que pour une raison d'entreprise, ou dans un cas d'urgence.
- S'il n'y a pas une urgence, le propriétaire doit donner un effort en bonne foi de vous avertir d'une manière « raisonnable ».
- Si le propriétaire entre sans vous avertir en avance et vous n'êtes pas là, il doit vous laisser un mot.
- Si le propriétaire enfreint la loi, vous pouvez tenter un procès à « Conciliation Court » (le tribunal de la conciliation) pour récupérer votre argent et/ou terminer votre bail. Voyez la fiche d'information [Le Tribunal de Conciliation](#).
- Le harcèlement sexuel par un propriétaire, un garant, un directeur, ou un agent de sécurité est illégal. Voyez la fiche d'information [Sexual Harassment in Housing](#). (*dans anglais seulement*)
- Voyez la fiche d'information, [Est-ce que mon propriétaire peut entrer dans ma maison? Le droit des locataires à la vie privée](#).



### Réparations

- Lorsque vous avez besoin de réparations dans votre logement, contactez votre propriétaire tout de suite. N'attendez pas.
- Si les réparations sont une urgence (vous n'avez pas d'électricité, d'eau, de chaleur, la toilette est en panne ou un « intent to condemn notice ») téléphonez à votre bureau d'aide juridique tout de suite. Demandez un « Emergency Tenant Remedy Action » (Une action

d'urgence pour aider les locataires). Voyez la fiche d'information, [Emergency Repair Problems](#). (dans anglais seulement)

- Se la réparation n'est pas une urgence, écrivez une lettre au propriétaire avec une liste des problèmes. Gardez une copie de la lettre. Si le propriétaire ne répare pas les problèmes en 14 jours, téléphonez à votre bureau d'aide juridique et demander si un « Rent Escrow case » (un entiercement) est possible. Voyez la fiche d'information, [Obtenir un propriétaire de faire des réparations](#).
- Vous pouvez aussi appeler à un inspecteur des bâtiments municipaux. Les inspecteurs puissent être utiles pour s'assurer que les réparations se font.
- Continuez à payer votre loyer. Ne faites pas les réparations vous-même et soustrayez-la coûte de votre loyer.
- Vous pouvez tenter un procès à « Conciliation Court » (le tribunal de la conciliation) contre votre propriétaire pour les problèmes de réparations passés. Vous pouvez même tenter un procès après vous avez déménagé, mais vous aurez besoin des preuves qui démontrent que le propriétaire savait qu'il y avait des problèmes et qu'il n'a pas fait des réparations. Voyez la fiche d'information [Le Tribunal de Conciliation](#).



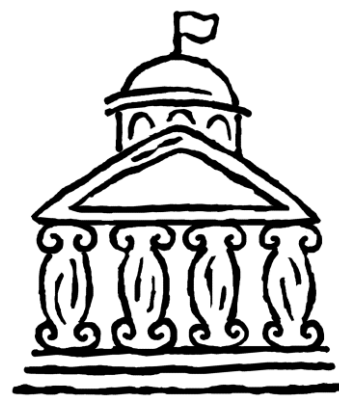
### Les Lockouts et les Coupures

- La seule façon dont un propriétaire peut vous expulser est dans un procès qui s'appelle un « eviction ». Le propriétaire ne peut ni changer les serrures, ni déplacer vos affaires, ni couper les services publics, ni faire n'importe autre chose pour vous faire expulsé sans aller d'abord à un tribunal d'expulsion.
- Si vous êtes enfermé dehors parce que votre propriétaire a changé les serrures, lui téléphonez et expliquez qu'un lockout est un crime selon la loi (Minnesota Statute 504B.225). S'il n'ouvre pas la porte pour vous, appelez la police. Si la police ne vous aide pas, téléphonez à votre bureau d'aide juridique.
- Vous avez le droit d'intenter un procès pour rentrer dans votre logement. Si le propriétaire a fait un lockout, coupé les services publics, ou agi de « mauvaise foi », vous pourriez récupérer \$500 de plus et les honoraires d'avocat. Vous pouvez aussi tenter un procès plus tard, dans « Conciliation Court ». Voyez la fiche d'information [Le Tribunal de Conciliation](#).
- Voyez la fiche d'information [Lock-Outs and Shut-Offs are Illegal](#). (dans anglais seulement)



## Les Expulsions

- Si vous êtes expulsé, lisez la fiche d'information [Les Expulsions](#). Téléphonnez à l'aide juridique tout de suite.
- Votre propriétaire peut déposer une expulsion si vous ne payez pas le loyer à temps, si vous rompez le bail, ou si vous restez dans le logement après que vous avez reçu un avertissement correct qui a vous demandé de déménager.
- Il faut obtenir les documents de justice au moins 7 jours avant l'audience.
- **Arrivez au tribunal à l'heure**, ou vous perdriez par défaut. Allez même si vous ne voulez que plus de temps pour déménager.
- Si vous perdez et vous ne pouvez pas négocier avec le propriétaire, le maximum du temps le tribunal peut vous donner pour le déménagement est 7 jours.
- Si vous devez d'argent et des pénalités de retard à votre propriétaire, vous devez amener l'argent au tribunal. Si vous payez au tribunal, vous ne serez pas expulsé. Les documents de justice pourraient expliquer combien le propriétaire a payé pour intenter le procès. Sinon, téléphonez au tribunal pour demander le montant. Vous devez payer le frais de dépôt et le frais de service, mais vous pouvez demander 7 jours pour le payer.
- Si vous n'aviez pas payé votre loyer à cause de problèmes de réparations, vous devez amener tout l'argent pour le loyer en espèces, mandat-poste, ou chèque de banque. Vous ne devez pas payer la pénalité de retard ou le frais de dépôt, mais vous devrez payer tout le loyer au tribunal. Vous devrez démontrer au tribunal que le propriétaire n'a pas fait les réparations nécessaires.



## Les Décisions d'effacement (Expurgements)

- Le dossier judiciaire d'expulsion est public quand il est déposé. Souvent, ça arrive avant que vous vous rendiez compte. Les agences de dépistage locataire peuvent le rapporter pour 7 ans ou plus. Il est difficile d'obtenir une décision d'effacement, qui bloque les agences de dépistage locataire de rapporter le dossier d'expulsion.
- Quand vous allez au tribunal pour un dossier d'expulsion, demander au tribunal d'effacer le dossier judiciaire si vous gagnez ou si vous négociez un accord avec le propriétaire.
- Si vous perdez, Il est plus difficile de convaincre le tribunal d'annuler votre cas d'expulsion, mais pas impossible.
- S'il y a un dossier d'expulsion qui empêche votre recherche pour un logement, contactez un avocat au sujet d'effacement.



- Vous avez le droit d'expliquer une expulsion à l'agence de dépistage locataire. L'agence est obligée de publier votre explication (jusqu'à 100 mots) dans les rapports qu'elle envoie.
- Voyez la fiche d'information [Expunging Evictions](#). (dans anglais seulement)

## Le Déménagement

- Si vous n'avez pas un bail écrit, il est probable que vous ayez une location mensuelle. Votre propriétaire peut vous demander de quitter le logement s'il vous demande un mois et un jour en avance. Par exemple, s'il veut que déménage avant le 31 juillet, il doit vous avertir le 30 juin ou avant.
- Si vous avez un bail écrit et vous voulez déménager, regardez le bail pour savoir combien de temps en avance vous devez avertir le propriétaire. Si vous n'avez pas un bail, vous devez donner une notification écrite au moins un mois et un jour en avance. Il faut que le propriétaire reçoive la notification avant la date limite. Gardez une copie de la notification que vous envoyez.
- Il est interdit d'utiliser le garant de dépôt pour le loyer du dernier mois. Vous êtes obligé de payer le loyer du dernier mois sauf si vous l'avez déjà payé quand vous êtes arrivé au logement.
- **Laissez l'appartement propre.** S'il est possible, demander au propriétaire de faire une inspection quand vous partez et de signer un formulaire ou papier qui dit que le logement est propre et sans dommages. Ce sera une bonne idée de prendre des photos.
- Si vous voulez déménager avant l'expiration de votre bail, parlez avec votre propriétaire tout de suite. Il est possible que vous puissiez négocier, en particulier si vous trouvez un nouveau locataire. Sinon, il est probable que vous serez obligé de payer le loyer pour le reste du bail.
- Si vous êtes obligé de déménager à cause de problèmes de réparations ou des autres problèmes qui sont la responsabilité du propriétaire, gardez l'évidence des problèmes et documentez tout ce que vous avez fait pour communiquer les difficultés au propriétaire. Envoyez une lettre au propriétaire avec une liste des problèmes. Si vous faites ces choses, vous pourrez défendre au tribunal que vous ne devriez pas payer le loyer après votre déménagement.
- Si vous étiez expulsé ou si vous avez déménagé et vous avez laissé des objets dans le logement, voyez la fiche d'information [Getting Property Back After You Move Out](#). (dans anglais seulement)





## Les Dépôts de Garantie

- Tant que vous donnez une nouvelle adresse postale à votre propriétaire, il doit retourner votre dépôt dans les 21 jours suivant votre départ. S'il ne rend pas tout le dépôt de garantie il est obligé de vous envoyer une lettre qui explique pourquoi. Si votre logement est condamné, vous pouvez recevoir votre dépôt dans 5 jours.
- Le taux d'intérêt pour les dépôts de garantie est 1%, donc un dépôt de \$500 gagne environ \$5 par an.
- Le propriétaire peut soustraire du dépôt seulement pour les dommages, loyer pas payé et des frais pour lesquelles vous avez accepté de payer (par exemple un frais de nettoyage ou pour les clés perdues.)



Le propriétaire ne peut pas vous facturer pour "l'usure normale" dommages à l'appartement. Le propriétaire ne peut pas avoir des retenues obligatoires pour l'usure normale, comme déduction automatique pour le nettoyage de tapis ou de la peinture murale.

- Si votre propriétaire ne rend pas votre dépôt de garantie vous pouvez tenter un procès à « conciliation court ». Voyez les fiches [Les dépôts de garantie](#) and [El Tribunal de Conciliation](#).

**Fiches information juridique ne sont PAS des conseils juridiques. Voyez un avocat pour obtenir des conseils. Ne pas utiliser cette fiche d'information s'il est âgé plus de 1 année. Demandez-nous des mises à jour, une liste de fiches d'information, ou d'autres formats.**

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Ce document peut être reproduit et utilisé à des fins personnelles et non commerciales et éducatives. Tous les autres droits sont réservés. Cet avis doit rester sur toutes les copies. Reproduction, la distribution, et l'utilisation à des fins commerciales est strictement interdite.